



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
ZASOBEM MIESZKANIOWYM  
GMINY ŻAGAŃ O STATUSIE MIEJSKIM  
NA LATA 2009 - 2013**

**Autor : dr Tomasz Żelawski**

**Żagań, grudzień 2008**

<b>SPIS TREŚCI</b>		<b>str.</b>
	<b>WPROWADZENIE</b>	<b>3</b>
<b>I.</b>	<b>PROGRAM STANU ZASOBÓW</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>PROGRAM REMONTOWY</b>	<b>12</b>
<b>III.</b>	<b>PROGRAM PRYWATYZACJI LOKALI</b>	<b>19</b>
<b>IV.</b>	<b>PROGRAM CZYNSZOWY</b>	<b>26</b>
<b>V.</b>	<b>PROGRAM ZARZĄDZANIA ZASOBAMI</b>	<b>33</b>
<b>VI.</b>	<b>PROGRAM WYDATKÓW</b>	<b>42</b>
<b>VII.</b>	<b>PROGRAM ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA</b>	<b>49</b>
<b>VIII.</b>	<b>INNE DZIAŁANIA</b>	<b>53</b>
	<b>WNIOSKI KOŃCOWE</b>	<b>55</b>

## WPROWADZENIE

Biorąc pod uwagę zobowiązania wobec wspólnoty samorządowej, władze lokalne są odpowiedzialne nie tylko za utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy, lecz również za kompleksowy rozwój mieszkalnictwa na terenie miasta. Z prowadzonych badań wynika, że istniejąca skala problemów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi gminy tylko w niewielkim stopniu pozwala władzom lokalnym zapewnić warunki mieszkaniowe zgodnie z potrzebami mieszkańców.

Z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wynika, że istnieje obowiązek opracowania przez gminę, a następnie uchwalenie przez jej radę wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Ustawa ta określa, że program ten powinien być opracowany co najmniej na pięć kolejnych lat i obejmować :

- prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji,
- planowaną sprzedaż lokali,
- zasady polityki czynszowej,
- sposób i zasady zarządzania zasobami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie,
- wysokość wydatków oraz źródła ich finansowania.
- innych działań.

Mając na względzie złożoność omawianej problematyki oraz występujące trudności z prognozowaniem istniejących uwarunkowań, większość programów realizacyjnych (z wyjątkiem programu zarządzania zasobami i innych działań) przedstawiono – tak jak pięć lat wcześniej – w układzie wariantowym.

## I. PROGRAM STANU ZASOBÓW

W programie stanu zasobów założono, że przewidywana wielkość i struktura oraz stan jakościowy gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu będzie wypadkową przyjętego programu inwestycyjnego związanego z ewentualną realizacją budynków mieszkalnych z przeznaczeniem lokali na wynajem (komunalnych i TBS budowanymi na potrzeby gminy), naturalnym ubytkiem lokali mieszkalnych wynikającym z konieczności rozbiórki budynków będących w bardzo złym stanie technicznym, a także wynikiem przyjętego do realizacji programu prywatyzacyjnego (sprzedaż lokali).

Stan zasobów mieszkaniowych gminnej gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu w 2008 r. odnoszący się do lokali mieszkalnych został przedstawiony w tabeli 1.

**Tabela 1. Gminne zasoby mieszkaniowe w Żaganiu – stan w 2008 r.**

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne ogółem	z tego :		
		Komunalne		TBS <sup>1/</sup>
		ogółem	w tym : socjalne	
liczba lokali	2.059	1.926	126	133
powierzchnia użytkowa w tys. m <sup>2</sup>	94,6	88,5	3,3	6,1

<sup>1/</sup> zarządzane przez Żagańskie TBS

W dalszym ciągu w stosunku do średnich krajowych gminne zasoby mieszkaniowe w Żaganiu charakteryzują się przeciętnie gorszymi parametrami dotyczącymi wieku i standardu substancji mieszkaniowej. Wynika to przede wszystkim z dużo większego niż przeciętnie udziału budynków kategorii II (aż o 21%) (tabela 2).

Z przeprowadzonego porównania wynika, że część wskaźników wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje jest w Żaganiu gorsza od średnich krajowych odnoszących się do zasobów komunalnych. Szczególnie odnosi się to do instalacji centralnego ogrzewania (o 23% mniej niż średnio w kraju), centralnej ciepłej wody (o 18% mniej), łazienki (o 17% mniej) i kanalizacji (o 7% mniej). Pozostałe wskaźniki są lepsze od przeciętnych krajowych. Dotyczy to dostępności do gazu przewodowego (o 11% więcej), ustępu spłukiwanego (o 8% więcej) i wodociągu sieciowego (o 4% więcej) (tabela 3).

**Tabela 2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu według wieku i standardu jakościowego budynków - stan w 2008 r. <sup>1/</sup>**

Wyszczególnienie	Ogółem ( w % )	z tego :				
		I	Ia	Ib	II	III
Żagań	100	25	20	2	51	2
Średnie krajowe	100	23	28	17	30	2

<sup>1/</sup> bez zasobu TBS

Kategorie budynków :

I - budynki wzniesione po 1960 r.,

Ia - budynki wzniesione w latach 1950 - 1960,

Ib - budynki wzniesione przed 1950 r. lecz o standardzie budynków współczesnych,

II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych,

III - budynki drewniane i z muru pruskiego.

**Tabela 3. Wyposażenie mieszkań gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu w podstawowe instalacje i urządzenia - stan w 2008 r. <sup>1/</sup>**

Wyszczególnienie	Żagań (w %)	Średnie krajowe (w %)
Mieszkania ogółem	100	100
z tego wyposażone w :		
– wodociąg sieciowy	99	95
– kanalizację	86	93
– ustęp splukiwany	84	76
– łazienkę	51	68
– gaz przewodowy	84	73
– centralne ogrzewanie	22	45
– centralną ciepłą wodę	3	21

<sup>1/</sup> bez zasobu TBS

W Żaganiu od szeregu lat wzrasta zapotrzebowanie na lokale socjalne. Pod koniec 2008 roku 25 rodzin oczekiwało na przydział tego rodzaju lokalu. Dodatkowo ponad 100 rodzin posiada wyroki eksmisyjne, z prawem lub bez prawa do lokalu socjalnego. Z uwagi na brak w mieście lokali tymczasowych, wszystkim oczekującym trzeba będzie zapewnić lokale socjalne.

W 2008 r. było w Żaganiu 126 lokali socjalnych (wzrost o około 40% w stosunku do 2003 r.). Należy przyjąć, że przynajmniej w części budynkach mieszkalnych kategorii II

znajdują się lokale o standardzie lokali socjalnych. Z punktu widzenia kilku najbliższych lat istnieje potrzeba wyznaczenia obiektów mieszkalnych z ewentualnym przeznaczeniem ich w przyszłości na cele socjalne.

W ramach gminnej gospodarki mieszkaniowej miasta należy podjąć próbę wytypowania określonej liczby lokali, stwarzając na lata 2009 – 2013 potencjalne możliwości ewentualnego przemieszczania się gospodarstw domowych w ramach posiadanych przez gminę zasobów. Nie powinny jednak być one położone w centralnych częściach miasta (w szczególności dotyczy to części przewidywanej do rewitalizacji). Trzeba jednak w dalszym ciągu poszukiwać istniejących niewykorzystanych obiektów na terenie miasta, z możliwością ich ewentualnej adaptacji na cele socjalne.

Według szacunkowych prognoz na lata 2009 – 2013 dodatkowe potrzeby społeczności lokalnej w odniesieniu do lokali socjalnych z tytułu eksmisji i z tytułu niedostatku mogą osiągnąć poziom około 200 mieszkań.

Wydaje się, że możliwości przekwalifikowania istniejących już mieszkań w lokale socjalne będzie znacznie łatwiejsze w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego gminy (komunalnego lub TBS na potrzeby gminy). Pozwoliłoby to na przemieszczenie rodzin w ramach posiadanych zasobów oraz lepsze dopasowanie do określonego rodzaju mieszkania. Jednocześnie byłoby odzwierciedleniem efektywnego popytu na określoną jakość usługi mieszkaniowej, w zależności od posiadanych możliwości finansowych.

Ponadto trzeba się również odnieść do rozmiarów prywatyzacji lokali mieszkalnych, która w zależności od przyjętych dla lat 2009 - 2013 założeń może średniorocznie objąć od co najmniej 50 do ponad 150 mieszkań.

Zmiany w stanie ilościowym zasobów mogą być przede wszystkim wynikiem inwestycji mieszkaniowych, związanych z budową mieszkań na wynajem w ramach realizowanego budownictwa TBS na potrzeby gminy oraz budownictwa komunalnego. Także wynikać z procesów adaptacyjnych istniejących obiektów, z przeznaczaniem ich na cele socjalne.

Program stanu zasobów przygotowano w trzech wariantach :

- maksymalnym,
- średnim,
- minimalnym.

**W wariacie maksymalnym** zakłada się w latach 2009 - 2013 wzrost liczby lokali socjalnych o około 150 mieszkań (tj. średnio o około 30 mieszkań rocznie). Z wariantu tego wynika, że do roku 2013 przyrost potrzeb miasta w zakresie lokali socjalnych powinien być zaspokojony w znaczącym stopniu.

Przewiduje się również wybudowanie w najbliższym 5-leciu około 120 lokali mieszkalnych (średnio około 24 rocznie), obejmujących zarówno mieszkania komunalne, jak i budowane przez TBS na potrzeby gminy.

W tym okresie przewiduje się równocześnie dokonanie rozbiórki budynków znajdujących się w bardzo złym stanie technicznym, w których znajduje się blisko 60 lokali mieszkalnych (około 12 lokali rocznie). Pozwoli to wycofać z użytkowania lokale o bardzo niskim standardzie, znajdujące się w budynkach całkowicie wyeksploatowanych.

W wariantcie tym zakłada się znaczny wzrost prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, sięgający w latach 2009 - 2013 około 750 mieszkań (tj. około 150 mieszkań rocznie). Realizując wariant maksymalny Żagań ma szansę osiągnąć w 2013 r. poziom prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnym w wysokości ponad 70%, a więc o blisko 20% więcej niż poziom istniejący w 2008 r. (tabela 4).

**Tabela 4. Stan gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu w latach 2009 - 2013 wariant maksymalny <sup>1/</sup>**

Rok	Liczba lokali mieszkalnych ogółem <sup>2/</sup>	z tego :		
		Komunalne		TBS <sup>3/</sup>
		ogółem	w tym : socjalne	
2009	1.790	1.633	155	157
2010	1.652	1.483	185	169
2011	1.514	1.333	215	181
2012	1.376	1.183	245	193
2013	1.238	1.045	275	205

<sup>1/</sup> wariant ten zakłada budowanie w omawianym okresie co najmniej 24 mieszkań rocznie (komunalnych oraz TBS)

<sup>2/</sup> w rachunku uwzględniono poziom ubytków lokali mieszkalnych będący wynikiem niezbędnych wyburzeń budynków (średniorocznie około 12 lokali) oraz założono wielkość sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w tym okresie na poziomie około 150 mieszkań rocznie

<sup>3/</sup> mieszkania wybudowane przez TBS na potrzeby gminy

**Wariant średni** zakłada w latach 2009 – 2013 wzrost liczby lokali socjalnych o około 100 mieszkań (tj. średnio o około 20 mieszkań rocznie). Oznacza to, że do 2013 r. wariant ten pokryje w ponad 50% przyrost potrzeb miasta w zakresie tych lokali.

Wariant ten przewiduje zrealizowanie tylko w części planowanego poziomu ubytków lokali mieszkalnych, związanego z koniecznym wyburzeniem budynków będących w bardzo złym stanie technicznym. Oznaczać to będzie w latach 2009 – 2013 ubytek lokali na poziomie około 40 mieszkań (średniorocznie około 8 mieszkań).

Ponadto w tym wariantcie przewiduje się wybudowanie w latach 2009 – 2013 około 90 lokali mieszkalnych (średnio około 18 rocznie). Obejmie zarówno mieszkania komunalnych, jak i TBS z przewagą tych drugich budowanych na potrzeby gminy.

Wariant ten zakłada niższą skalę prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, co oznaczałoby możliwość sprzedania w latach 2009 – 2013 około 500 mieszkań (tj. około 100 mieszkań rocznie).

Realizując wariant średni Żagań osiągnie w 2013 r. poziom prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych w wysokości około 66%, a więc o około 12 – 13% więcej niż w 2008 r. (tabela 5).

**Tabela 5. Stan gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu w latach 2009 – 2013 wariant średni<sup>1/</sup>**

Rok	Liczba lokali mieszkalnych ogółem <sup>2/</sup>	z tego :		
		Komunalne		TBS <sup>3/</sup>
		ogółem	w tym : socjalne	
2009	1.835	1.692	145	143
2010	1.745	1.591	165	154
2011	1.655	1.490	185	165
2012	1.565	1.389	205	176
2013	1.475	1.288	225	187

<sup>1/</sup> wariant ten zakłada budowanie w tym okresie około 18 mieszkań rocznie, z przewagą budownictwa TBS uzupełnionego budownictwem komunalnym

<sup>2/</sup> w rachunku tym uwzględniono najmniejszy poziom ubytków lokali mieszkalnych będących wynikiem niezbędnych wyburzeń budynków (średniorocznie około 8 lokali) oraz założono wielkość sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w tym okresie na poziomie około 100 mieszkań rocznie

<sup>3/</sup> mieszkania wybudowane przez TBS na potrzeby gminy

**W wariantcie minimalnym** zakłada się w latach 2009 – 2013 wzrost liczby lokali socjalnych nie większy niż 50 mieszkań (tj. o około 10 mieszkań rocznie). Biorąc pod uwagę możliwą skalę zapotrzebowania w mieście na mieszkania socjalne, realizacja tego wariantu umożliwi pokrycie do 2013 r. tylko około 25-30% przewidywanych potrzeb w tym zakresie.

Wariant ten przewiduje tylko w niewielkim stopniu zrealizowanie niezbędnego poziomu ubytków, związanego z niezbędnym wyburzeniem budynków będących w bardzo złym stanie



technicznym. Należy przyjąć, że w latach 2009 – 2013 w tym wariantcie ubytek lokali dotyczyłby zaledwie 25 mieszkań (średniorocznie nie więcej niż 5 mieszkań).

**Tabela 6. Stan gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu w latach 2009 – 2013 wariant minimalny <sup>1/</sup>**

Rok	Liczba lokali mieszkalnych ogółem <sup>2/</sup>	z tego :		
		Komunalne		TBS <sup>3/</sup>
		ogółem	w tym : socjalne	
2009	1.882	1.742	135	140
2010	1.839	1.689	145	150
2011	1.796	1.636	155	160
2012	1.753	1.583	165	170
2013	1.710	1.530	175	180

<sup>1/</sup> wariant ten zakłada budowanie w tym okresie około 12 lokali rocznie, w zdecydowanej większości w ramach budownictwa TBS

<sup>2/</sup> w rachunku uwzględniono minimalny poziom ubytków lokali mieszkalnych będących wynikiem niezbędnych wyburzeń budynków (średniorocznie nie więcej niż 5 lokali) oraz założono wielkość sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w tym okresie na poziomie nie większym niż 50 lokali rocznie

<sup>3/</sup> mieszkania wybudowanymi przez TBS na potrzeby gminy

W wariantcie tym przewiduje się relatywnie najmniejsze rozmiary budowanych lokali mieszkalnych (w zdecydowanej większości przez TBS na potrzeby gminy) w wysokości nie większej niż 60 lokali (około 12 mieszkań rocznie).

Wariant ten zakłada również najmniejszą skalę prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, co oznaczałoby sprzedanie w latach 2009 - 2013 nie więcej niż 250 mieszkań (tj. około 50 mieszkań rocznie). Realizacja w praktyce wariantu minimalnego spowoduje, że w 2013 r. w Żaganiu prywatyzacja komunalnych lokali mieszkalnych osiągnie poziom niecałych 60%, a więc o około 6% więcej w stosunku do poziomu istniejącego w 2008 r. (tabela 6).

## A. Podsumowanie i wnioski

Stan gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu w latach 2009 – 2013 będzie wynikiem oddziaływania szeregu czynników, do których w pierwszej kolejności zaliczyć można :

- potencjalne możliwości zwiększenia w tym okresie rozmiarów zasobów mieszkaniowych będących w dyspozycji gminy, związane z programem budowy mieszkań komunalnych i TBS,
- przyjęty i realizowany w praktyce wieloletni program prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych,
- potrzeby społeczności lokalnej miasta w zakresie lokali socjalnych związane z przekształcaniem lokali komunalnych, a także ewentualną adaptacją obiektów niemieszkalnych z przeznaczeniem ich na cele socjalne,
- naturalny ubytek lokali mieszkalnych związany z koniecznością rozbiórki i wycofania z użytkowania niektórych budynków kategorii II, charakteryzujących się niskim standardem wyposażenia i wykończenia oraz będących w bardzo złym stanie technicznym.

Podstawowym kierunkiem działań gminy, mającym istotny wpływ na poprawę sytuacji mieszkaniowej szczególnie w grupie mniej zamożnych gospodarstw domowych, powinien być program inwestycji mieszkaniowych związany z budową mieszkań na wynajem oraz z ewentualnym przemieszczaniem się rodzin w ramach posiadanych przez gminę zasobów mieszkaniowych.

Wybudowanie w omawianym okresie od około 60 (wariant minimalny) do około 120 lokali mieszkalnych (wariant maksymalny) w ramach realizowanego budownictwa komunalnego oraz TBS dla potrzeb gminy, stwarza realne przesłanki pewnej poprawy sytuacji mieszkaniowej społeczności lokalnej w Żaganiu.

Także kontynuowanie programu adaptacji obiektów niemieszkalnych na cele socjalne, umożliwiającego przynajmniej częściowe zrealizowanie planowanego poziomu ubytków lokali mieszkalnych, z uwagi na konieczność wyburzenia budynków będących w bardzo złym stanie technicznym.

W zależności od przyjętego wariantu programu prywatyzacji, do 2013 r. możliwa będzie sprzedaż od 250 do 750 komunalnych lokali mieszkalnych. Pozwoli to osiągnąć poziom prywatyzacji w granicy od niecałych 60% (wariant minimalny), do ponad 70% (wariant maksymalny) ogółu komunalnych lokali mieszkalnych (aktualnie jest on szacowany na około 54%).

Przewiduje się również wzrost liczby lokali socjalnych w Żaganiu, z uwagi na występowanie niezaspokojonych potrzeb w tym zakresie. W zależności od przyjętego wariantu, możliwy będzie do 2013 r. wzrost liczby lokali socjalnych od około 50 (wariant minimalny) do około 150 (wariant maksymalny). W zależności od realizowanego wariantu pozwoli to pokryć istniejące potrzeby w granicy od około 30% do około 80%.

## II. PROGRAM REMONTOWY

Opracowanie i przyjęcie na lata 2009 - 2013 realnego programu remontowego powinno być jednym z priorytetowych zadań w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowymi w Żaganiu. Umożliwi to przynajmniej częściowe zahamowanie istniejącej dekapitalizacji majątku gminnego (komunalnego i wspólnot mieszkaniowych), a w dłuższym horyzoncie czasowym wpłynie na poprawę standardu jakościowego zasobów mieszkaniowych.

Pomimo prowadzonych badań naukowych, istniejące procesy zużycia budynków mieszkalnych nie są wystarczająco rozpoznane. Główna przyczyna wynika faktu, że na stopień zużycia budynku działają bardzo różnorodne czynniki. Do podstawowych z nich zaliczyć można :

- wiek budynku i przyjęta technologia jego wykonania,
- jakość wybranego wykonawstwa inwestycyjnego,
- standard jakościowy zastosowanych elementów budowlanych i instalacyjnych,
- poziom przyjętych rozwiązań technicznych i użytkowych,
- prowadzona w całym okresie eksploatacji gospodarka konserwacyjno-remontowa,

W związku z występowaniem ścisłych związków pomiędzy wielkością zużycia, a nakładami ponoszonymi na utrzymanie budynków stosowana jest m.in. metoda opracowana w IRM określająca poziom zużycia na podstawie kosztów utrzymania budynku. Stopień zużycia technicznego budynku w dowolnym okresie jego użytkowania można wyrazić stosunkiem kosztów utrzymania poniesionych w danym okresie do wartości odtworzenia budynku. Dla zastosowania tej metody konieczne jest ustalenie teoretycznych normatywnych kosztów utrzymania technicznego budynku w kolejnych latach jego eksploatacji.

Skala potrzeb remontowych jest w znacznym stopniu uzależniona od wieku i jakości budynków mieszkalnych. Pod tym względem komunalne zasoby mieszkaniowe w Żaganiu w stosunku do średnich krajowych charakteryzują się przeciętnie gorszymi parametrami pod względem wieku i standardu jakościowego. Wpływa to w dużym stopniu na skalę utrzymującej się od wielu lat luki remontowej.

Należy podkreślić, że potrzeby remontowe mogą być określone poprzez ustalenie stopnia odwracalnego i nieodwracalnego zużycia budynków. Podstawową rolę odgrywa czynnik ekonomiczny, a wysokość potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych będzie współmierna do rzeczywistej wartości budynków i przewidywanego okresu ich eksploatacji.

W warunkach krajowych, szczególnie w odniesieniu do zasobów komunalnych, występuje zjawisko nieracjonalnego utrzymywania w eksploatacji budynków całkowicie zużytych pod względem technicznym. Jest to efektem występowania znacznej luki

odtworzeniowej, wynikającej z relatywnie małych rozmiarów realizowanego budownictwa mieszkaniowego z przeznaczeniem lokali na wynajem. Odnosi się to również do Żagania.

Z punktu widzenia istniejących potrzeb remontowych, można je podzielić na bieżące oraz okresowe. Należy przyjąć się, że zabiegi konserwacyjne muszą być prowadzone we wszystkich posiadanych budynkach, niezależnie od ich wieku i ogólnego stanu technicznego. W przypadku potrzeb okresowe będą się one koncentrować głównie w sferze remontów gruntownych, a także w zakresie remontów pośrednich i zabezpieczających.

Szczegółowe klasyfikacje budynków oraz kolejność wykonywania w nich poszczególnych rodzajów remontów powinna być wynikiem prac przeprowadzonych w grupie lokalnych ekspertów zajmujących się tą problematyką. Należy je uwzględnić przy opracowywaniu operacyjnych planów remontowych dla poszczególnych lat.

#### **A. Wysokość nakładów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych w zależności od przyjętego wariantu**

Procedura ustalenia szacunkowych potrzeb remontowych w ujęciu wartościowym przeprowadzona będzie w oparciu o stopę remontową. Jest ona kategorią ekonomiczną pozwalającą na precyzyjnym określeniu nakładów na remonty w zależności od wieku budynku i aktualnego kosztów jego odtworzenia. Dla wyliczenia całkowitych kosztów odtworzenia niezbędne jest szczegółowe ustalenie powierzchni eksploatacyjnej budynków, zakwalifikowanych do poszczególnych kategorii prac remontowych.

Dokonanie szacunkowych wyliczeń wartości zasobów mieszkaniowych gminnej gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu, zakwalifikowanych do poszczególnych kategorii remontów, stanowić będzie podstawę określenia ich potrzeb remontowych.

Podobnie jak w przypadku poprzedniego 5-lecia, wysokość niezbędnych nakładów finansowych ustalono przy przyjęciu następujących założeń:

- normatywne potrzeby w zakresie nakładów na konserwacje i remonty bieżące powinny kształtować się na poziomie 0,6% kosztów odtworzenia, liczonych w skali roku,
- koszty remontów pośrednich i zabezpieczających powinny osiągnąć poziom około 10% kosztów odtworzenia zasobów zakwalifikowanych do tych remontów,
- remontom gruntownym powinny zostać poddane zasoby o umiarkowanym stopniu zużycia nieodwracalnego, a zatem:
  - około 25% zasobów wzniesionych do 1918 r.,
  - około 80% zasobów z okresu 1919 - 1944r. ;

przy czym przeciętny koszt remontu gruntownego powinien kształtować się na poziomie około 35% kosztu odtworzenia (30% dla odtworzenia stanu pierwotnego i 5% dla dostosowania warunków mieszkaniowych do standardu współczesnego).

Dla określenia wartości odtworzenia przyjęto koszt budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w wysokości 3000 zł. Założenie to było podstawą określenia wartości zasobów mieszkaniowych zakwalifikowanych do remontów.

Można przyjąć, że do remontów bieżących będzie kwalifikowało się 100% powierzchni zasobów, do remontów pośrednich i zabezpieczających prawie 16% powierzchni, natomiast do remontów gruntownych ponad 25% ogółu powierzchni zasobów.

**Tabela 7. Wskaźniki stóp remontowych dla poszczególnych grup wiekowych zasobów mieszkaniowych gminnej gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu**

Zasoby według okresu budowy	Wskaźniki stóp remontowych w skali roku <sup>1/</sup> (w %)	stopy remontowe dla poszczególnych rodzajów remontów:		
		bieżące	pośrednie i zabezpieczające	gruntowne
do 1918 r.	1,2	0,5	0,2	0,5
1919-1944	2,6	0,6	0,4	1,6
1945-1960	1,1	0,6	0,5	-
1961-1970	1,0	0,6	0,4	-
1971-1990	0,8	0,6	0,2	-
po 1990 r.	0,5	0,5	-	-

1/ wskaźniki wyliczone przez IGM są preferowane przez EKG ONZ jako odpowiednie narzędzia do oceny potrzeb remontowych w skali miasta

Z wykonanych w ten sposób wyliczeń wynika, że **faktyczne potrzeby remontowe w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Żaganiu można szacować na co najmniej 27,7 mln zł. Z tego koszty konserwacji i napraw bieżących w skali roku około 1,5 mln zł, koszty remontów pośrednich i zabezpieczających około 4,0 mln zł, natomiast koszty remontów gruntownych około 22,2 mln zł. (efekt ponad 50% udziału zasobów wybudowanych do 1944 r.)**

Przy przyjęciu założenia, że niezbędne nakłady na remonty pośrednie i zabezpieczające oraz na remonty gruntowne będą pokryte w okresie najbliższych 5 lat można przyjąć, że średniorocznie trzeba będzie wydać około 6,7 mln zł. (ponad 6,5 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie). Tymczasem w 2006 r. nakłady na techniczne utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu wyniosły łącznie ponad 2,5 mln zł., natomiast w 2007 r. niecałe 2,4 mln zł.

Biorąc pod uwagę brak możliwości sfinansowania w ten sposób wyliczonych potrzeb remontowych, można przyjąć rozwiązania bardziej realistyczne. Dotyczy ono określenia wysokości nakładów na techniczne utrzymanie zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu na lata 2009 – 2013 przy przyjęciu wariantów : minimalnego, średniego i maksymalnego. Przy obliczeniach wykorzystano wskaźniki stóp remontowych zawarte w tabeli 7.

Przyjmując średni koszt odtworzenia w wysokości około 3000 zł., można w sposób precyzyjny określić minimalnie niezbędne nakłady na techniczne utrzymanie komunalnych zasobów na okres najbliższych 5-ciu lat (tabela 8).

**Tabela 8. Niezbędne nakłady na techniczne utrzymanie gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu w zależności od przyjętego wariantu<sup>\*/</sup>**

Rok	(w zł na 1 m <sup>2</sup> p. u. miesięcznie)		
	Wariant minimalny <sup>1/</sup>	Wariant średni <sup>2/</sup>	Wariant maksymalny <sup>3/</sup>
2009	1,15 - 1,25	1,35 - 1,45	1,50 - 1,60
2010	1,25 - 1,35	1,45 - 1,55	1,70 - 1,80
2011	1,35 - 1,45	1,60 - 1,70	2,00 - 2,10
2012	1,45 - 1,55	1,80 - 1,90	2,30 - 2,40
2013	1,55 - 1,65	2,00 - 2,10	2,65 - 2,75

<sup>\*/</sup> przy średnim koszcie odtworzenia w wysokości 3000 zł. i średniorocznym poziomie inflacji około 3%

<sup>1/</sup> jednostkowe nakłady na techniczne utrzymanie będą wzrastały około 2% powyżej średniorocznego poziomu inflacji

<sup>2/</sup> jednostkowe nakłady na techniczne utrzymanie będą wzrastały około 7% powyżej średniorocznego poziomu inflacji

<sup>3/</sup> jednostkowe nakłady na techniczne utrzymanie będą wzrastały około 12% powyżej średniorocznego poziomu inflacji

W przypadku **wariantu minimalnych** nakładów na techniczne utrzymanie przyjęto wzrost jednostkowych nakładów na poziomie około 2% powyżej średniorocznego poziomu inflacji (założonego na poziomie około 3%). Wariant ten jednak w żadnym stopniu nie gwarantuje zmniejszenia istniejącej luki remontowej oraz jakiegokolwiek poprawy stanu technicznego budynków.

**Wariant średni** zakłada w skali roku wzrost nakładów na techniczne utrzymanie o około 7% powyżej średniorocznego wskaźnika inflacji. Pozwoli to jedynie na stosunkowo

niewielkie zmniejszenie istniejącej luki remontowej, stworzy jednak przesłanki dla niewielkiej poprawy ogólnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

**W wariancie maksymalnych** nakładów na techniczne utrzymanie, przyjęto znaczący wzrost wydatkowanych środków powyżej średniorocznego wskaźnika inflacji (o około 12%). Wariant ten może stworzyć realne możliwości do stopniowego zmniejszania luki remontowej, istniejącej w zasobach gminnej gospodarki mieszkaniowej. Utrzymanie w dłuższym okresie (np. do 2018 r.) zakładanego w tym wariancie wzrostu nakładów na remonty, pozwoli na poprawę ogólnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

## **B. Podsumowanie i wnioski**

Głównym celem programu remontowego w Żaganiu jest opracowanie wieloletniej strategii likwidacji istniejącej luki remontowej w gminnych zasobach mieszkaniowych. Przy czym należy rozważyć następujące warianty :

- maksymalny – zapewniający pewną poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, przy jednoczesnym zahamowaniu dekapitalizacji znacznej części gminnych budynków w mieście,
- średni – zapewniający niewielką poprawę stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych w niektórych kwartałach miasta,
- minimalny – zapewniający wyłącznie zahamowanie pogarszania się stanu technicznego gminnej substancji mieszkaniowej.

W każdym z przedstawionych wariantów, w ramach rocznych planów realizacyjnych, konieczne będzie szczegółowe opracowanie elementów związanych z aspektami :

- technicznymi – określającymi rodzaje planowanych remontów,
- ekonomicznymi – wynikającymi z kosztów ich realizacji,
- społecznymi – pokazującymi stopień obciążenia poszczególnych użytkowników lokali.

Z informacji uzyskanych z gminnej jednostki gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu wynika, że w ramach programu remontowego na najbliższe lata odnoszącego się zarówno do budynków komunalnych, jak i nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, należy zrealizować następujący rzeczowy zakres robót :

- remonty elewacji budynków – dotyczy około 98% ogółu budynków,
- roboty dekarско-błacharskie – powinny objąć około 90% ogółu budynków,
- wymiana instalacji elektrycznej – kwalifikuje się około 67% ogółu budynków,
- wymiana instalacji gazowe – wymaga około 29% ogółu budynków,
- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej – dotyczy około 22% ogółu budynków,
- roboty zduńskie – wymaga przestawienia około 150 pieców w skali roku,



- stolarka okienna i drzwiowa – obejmuje około 200 m<sup>2</sup> w skali roku.

W przypadku dotacji przedmiotowej na rok 2008 dla ZGM, dopłaty w szczególności dotyczyły :

- przebudowy kominów,
- wymiany instalacji gazowej,
- przestawienia pieców i trzonów kuchennych,
- wymiany instalacji elektrycznej,
- wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- wykonania przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- odtworzenia więźby dachowej wraz z pokryciem ceramiczno-papowym,
- remontów dachów o pokryciu ceramicznym,
- remontów pustostanów,
- remonty dachów o pokryciu papowym.

Należy podkreślić, że rezultatem właściwie realizowanego programu remontów w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Żaganiu powinna być :

- poprawa stanu technicznego budynków,
- stworzenie lepszych warunków zamieszkiwania dla gospodarstw domowych,
- w dłuższym horyzoncie czasowym podwyższenie standardu mieszkań,
- zmniejszenie kosztów ponoszonych przez lokatorów z tytułu ogrzewania mieszkań,
- tworzenie przesłanek dla pokazania lepszego wizerunku miasta.

Główne ryzyko związane z realizacją programu remontów w zasobach komunalnych w Żaganiu wiąże się między innymi z:

- ograniczonymi możliwościami finansowymi budżetu miasta w przyszłości,
- istniejącymi trudnościami w prowadzeniu w mieście w miarę aktywnej polityki czynszowej,
- zmianami w cenach na materiały budowlane i instalacyjne oraz roboty konserwacyjno-remontowe.

Elementem szeroko rozumianego programu remontów powinien być również program ukierunkowany na wspólnoty mieszkaniowe będące właścicielem pojedynczych budynków, lecz administrowanymi poza strukturą organizacyjną ZGM. W tym przypadku rezultatem właściwie realizowanego programu remontów w zasobach mieszkaniowych z udziałem wspólnot mieszkaniowych przede wszystkim powinna być:

- możliwość większego zaangażowania mieszkańców tych zasobów w finansowanie kosztów remontów,
- odczuwalna przez użytkowników lokali poprawa stanu technicznego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych,

- tworzenie lepszego wizerunku miasta, związanego między innymi z realizowaniem prac termo-modernizacyjnych w nieruchomościach wspólnot.

Główne ryzyko związane z realizacją programu remontów w budynkach będących współwłasnością miasta Żaganiu z udziałem wspólnot mieszkaniowych wiąże się z :

- trudnościami finansowymi przynajmniej części właścicieli lokali mieszkalnych,
- możliwościami budżetu miasta w przyszłości, w zakresie sfinansowania części niezbędnego zakresu robót remontowych,
- niemożności porozumienia się z właścicielami lokali w sprawie wypracowania wspólnego programu wykonania niezbędnych robót remontowych.

W przedstawionych rozważaniach nie uwzględniono w jakimkolwiek stopniu modernizacji budynków, której głównym celem jest poprawa standardu jakościowego zasobów mieszkaniowych przede wszystkim w odniesieniu do budynków kategorii II. Może się ona wyrażać w dwojaki sposób :

- poprzez indywidualne działania właścicieli poszczególnych budynków,
- poprzez działania władz gminy wobec grupy zasobów, obejmujące wytypowane kwartały zabudowy miasta lub w ostateczności części wybranych ulic.

Ten dwojaki charakter określa również rolę gminy w działaniach modernizacyjnych. W pierwszym przypadku rolą gminy jest wspomaganie prowadzonych działań, w drugim – gminie przypada rola inicjująca i koordynująca przedsięwzięcie.

Modernizacja zabudowy wymaga indywidualnego podejścia, zależnie od charakteru zasobów, ich usytuowania w mieście i zakresu przedsięwzięć. Obejmować może uzupełnienie infrastruktury komunalnej, poprawy układów funkcjonalnych, a także zwiększenia wartości użytkowej mieszkań i budynków.

### III. PROGRAM PRYWATYZACJI LOKALI

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych będących własnością Gminy Żagań reguluje Uchwała Nr XXXVI/159/2008 Rady Miasta z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w drodze bezprzetargowej na rzecz ich najemców następować będzie pod warunkiem trwania ich najmu przez okres minimum 3 lat (z zaliczeniem ciągłości najmu przy jego przepisaniu na członka rodziny). Uchwała zezwala się Burmistrzowi Miasta do dokonywania sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych bez zachowania wymogu 3-letniego najmu w sytuacjach podyktowanych interesem miasta. W szczególności gdy dotyczyć to będzie zbycia ostatniego lokalu w danej nieruchomości i lokali oddanych w najem w zamian za przeprowadzenie remontu gruntownego (po uzyskaniu pozytywnej opinii merytorycznej Komisji Rady).

Sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców lub dzierżawców odbywać się będzie w przypadku, gdy najemca nie zalega z zapłatą czynszu i nie jest przeciwko niemu prowadzone postępowanie egzekucyjne.

Cena nabycia lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego może zostać uiszczona jednorazowo lub może zostać rozłożona na oprocentowane raty, przy czym okres spłaty rat nie może przekroczyć 10 lat. Pierwsza rata za lokal płatna jest najpóźniej w dniu umowy notarialnej. Termin wpłaty kolejnych rat wraz z należnym oprocentowaniem każdorazowo będą ustalane przez strony w umowie. Nabywca ponosi koszty przygotowania do sprzedaży lokalu, domu jednorodzinnego wraz z przynależnymi do niego prawami, które obejmują wykonanie operatu szacunkowego, niezbędnego podziału geodezyjnego, certyfikatu energetycznego i inne. Wszelkie koszty notarialne i sądowe ponoszą nabywcy.

Stawkę procentową pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu przynależnego do sprzedawanego lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego ustala się w wysokości 20% jego ceny. Stawkę procentową opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przynależnego do sprzedawanego lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego ustala się w wysokości 1% jego ceny.

Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach wymienionych w załączniku do uchwały oraz :

- a) znajdujące się w obiektach pozostających w dyspozycji komunalnych jednostek organizacyjnych;
- b) znajdujące się w innych obiektach o charakterze użyteczności publicznej, w szczególności w budynku wieży ratuszowej;

- c) znajdujące się w budynkach wytypowanych do remontu gruntownego;
- d) znajdujące się w budynkach, w których procentowy stopień zużycia technicznego określony został powyżej 65%;
- e) znajdujące się w budynkach w całości przeznaczonych na lokale socjalne, lokale socjalne wskazane w innych budynkach mieszkalnych.

W przypadkach o których mowa w pkt. c i d, dopuszczalna jest sprzedaż lokali mieszkalnych, jeżeli wszyscy najemcy złożą wniosek o równoczesny zakup lokali w tym budynku. Zezwala się Burmistrzowi Miasta do dokonywania sprzedaży lokali w budynkach wymienionych w załączniku do niniejszej Uchwały w sytuacjach podyktowanych interesem miasta, a także w drodze Zarządzenia wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach nie wymienionych w załączniku, po konsultacji z merytoryczną Komisją Rady.

W ramach oceny funkcjonowania ustawy o własności lokali przeprowadzono analizę skali zmian w rozmiarach prywatyzacji i współwłasności komunalnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu.

Szacuje się, że w miastach do 30 tys. ludności na koniec 2006 r. było sprzedanych ponad 50% komunalnych lokali mieszkalnych, natomiast na koniec 2007 r. około 56%. W przypadku Żagania skala prywatyzacji była nieco niższa i wynosiła odpowiednio 49% w 2006 r. i 54% w 2007 r. W odniesieniu do lokali użytkowych skala prywatyzacji w kraju w latach 2006-2007 wynosiła średnio około 40%. W Żaganiu skala sprywatyzowanych lokali użytkowych była wyższa do przeciętnej krajowej i wynosiła na koniec 2007 r. około 58%.

Dokonując oceny przekształceń własnościowych w Żaganiu, niezbędne jest również określenie skali współwłasności występującej w zasobach mieszkaniowych gminy. Z przeprowadzonych analiz wynika, że w latach 2006 - 2007 współwłasność występowała w 75% budynków. Z porównania wskaźników prywatyzacji i współwłasności wynika, że przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w nieco większym stopniu preferowano w Żaganiu prywatyzację rozproszoną (tabela 9).

**Tabela 9. Skala prywatyzacji i współwłasności w zasobach mieszkaniowych gminy w Żaganiu w 2006 i 2007 r.**

Wyszczególnienie	Prywatyzacja (w %)				Współwłasność (w %)	
	2006 r.		2007 r.		2006 r.	2007 r.
	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe		
Żagań	49	50	54	58	75	75
Średnio w kraju	51	40	56	40	61	62

Efektom postępujących przekształceń własnościowych w komunalnych zasobach mieszkaniowych jest stopniowy wzrost udziału wspólnot o co najmniej 20% udziałach osób fizycznych. W ostatnim okresie udział ten średnio w kraju wynosił około 81 - 82%.

W przypadku Żagania blisko w 90% wspólnot osoby fizyczne posiadają co najmniej 20% udziały. Istniejące możliwości podejmowania samodzielnych decyzji przez poszczególnych właścicieli lokali są zatem większe niż przeciętnie w miastach o podobnej wielkości kraju (odwołując się do zapisu istniejącego w ustawie o własności lokali).

Powyższe proporcje mogą mieć pewien wpływ na skalę rezygnacji wspólnot z prowadzenia administracji przez gminną jednostkę mieszkaniową. Szacuje się, że w kraju w miastach do 30 tys. mieszkańców około 20% wspólnot gospodaruje swoimi nieruchomościami niezależnie od komunalnych jednostek mieszkaniowych. W Żaganiu w związku z przyjętą polityką w tym zakresie, gminna jednostka mieszkaniowa (ZGM) nie zarządza nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych (tabela 10).

**Tabela 10. Udział wspólnot o co najmniej 20% udziałach osób fizycznych oraz administrujących niezależnie od ZGM w Żaganiu**

Wyszczególnienie	Wspólnoty o co najmniej 20% udziałach osób fizycznych (w %)		Wspólnoty, które zrezygnowały z administracji jednostek komunalnych (w %)	
	2006 r.	2007 r.	2006 r.	2007 r.
Żagań	89	89	100	100
Średnio w kraju	81	82	20	21

Jednym z ważniejszych elementów oceny prowadzonej polityki prywatyzacyjnej mieszkań komunalnych, jest wysokość średnich cen sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Należy je zawsze odnosić do średnich cen krajowych dla miast o podobnej wielkości, które w ostatnich latach w grupie miast do 30 tys. mieszkańców (po uwzględnieniu bonifikat) kształtowały się na poziomie 160 – 180 zł. Relatywnie bardzo niskie ceny sprzedaży skutkują wykupem mieszkań także przez gospodarstwa domowe o stosunkowo niewielkich dochodach, które mogą mieć kłopoty z ponoszeniem pełnych obciążeń wynikających z posiadanego prawa własności do lokalu.

W przypadku Żagania w latach 2006-2007 przeciętne ceny sprzedaży 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkania komunalnego z bonifikatą kształtowały się na poziomie 190 – 200 zł, co stanowiło około 110-120% średnich cen krajowych.

## A. Zasady i cele prywatyzacji lokali

Prywatyzację lokalu należy traktować jako swego rodzaju transakcją, w której obie strony powinny osiągnąć określone korzyści. Interesy dotychczasowego właściciela (gminy) sprowadzają się do :

- osiągnięcia doraźnych zysków, w postaci wpływu określonych środków finansowych do budżetu gminy,
- pozbycie się majątku wymagającego z reguły znacznych dopłat do bieżącego utrzymania.

Interes dotychczasowego najemcy lokalu wiąże się przede wszystkim z :

- swobodą dysponowania lokalem (doraźnie),
- możliwością pozostawienia go w spadku (perspektywicznie).

Jeden z głównych argumentów władz lokalnych, przemawiających za prywatyzacją lokali, wynika z potrzeby ograniczenia dewastacji budynków komunalnych. Tworzy również przesłanki dla zwiększenia osobistego zainteresowania poszczególnych właścicieli lokali utrzymaniem budynku w należytym stanie technicznym oraz większej dbałości o czystość i porządek.

Powszechnie uważa się, że prywatyzacja tworzy warunki do powstania szerokiej rzeszy współwłaścicieli danej nieruchomości. Wysokość kosztów utrzymania bezpośrednio oddziałuje na poziom opłat za mieszkanie, a w konsekwencji zmusza do większej dbałości o cały budynek. Prywatyzację mogą jednak utrudniać różnicowania socjalne i materialne występujące wśród użytkowników lokali, ze względu na istniejące sprzeczności interesów.

Należy podkreślić, że prywatyzacja lokali mieszkalnych może dotyczyć tylko określonej części mieszkań znajdujących się w zasobach gminy. Z dotychczasowych badań wynika, że przynajmniej pewna część osób które wykupiły mieszkania w zasobach komunalnych nie zdaje sobie w pełni sprawy, że są oni również współwłaścicielami budynku. Nie do końca rozumieją, że posiadanie statusu właściciela lokalu w pierwszej kolejności pociąga za sobą określone obowiązki, dopiero w drugiej kolejności stwarza określone przywileje.

W praktyce można mówić o dwóch rodzajach prywatyzacji : rozproszonej i selektywnej. Prywatyzacja rozproszona polega na możliwości wykupu lokalu mieszkalnego w każdym budynku gminy przez każdego dotychczasowego najemcę. W ten sposób w danym budynku zamieszkują zarówno właściciele wykupionych od gminy mieszkań, jak i najemcy odmawiający kategorycznie ich wykupu. W tych warunkach istnieje zbyt duże przemieszanie społeczne w budynku, odstraszające niektórych potencjalnych nabywców od zakupu wynajmowanego lokalu. Ten rodzaj prywatyzacji może stwarzać dodatkowe trudności

w przechodzeniu do nowych struktur administrowania zasobami mieszkaniowymi, w związku z występowaniem rozbieżnych interesów między właścicielami i najemcami mieszkań.

Istotą prywatyzacji selektywnej jest wytypowanie w mieście grupy budynków do całkowitego sprywatyzowania lokali poprzez ich sprzedaż. W budynkach tych, charakteryzujących się wyższym standardem i atrakcyjniejszym położeniem w mieście, zaproponowano by wszystkim najemcom wykup lokali. Najemcy, którzy nie wyraziliby zgody na wykupienie mieszkania, otrzymaliby mieszkanie zamienne o takim samym standardzie. Forma administrowania tak sprywatyzowanym budynkiem zależeć będzie od woli większości właścicieli mieszkań.

Dotychczasowe doświadczenia krajowe powinna skłaniać władze lokalne do preferowania w przyszłości prywatyzacji selektywnej, niewątpliwie trudniejszej w realizacji, lecz rokującej lepsze efekty między innymi w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

Strategiczne cele przyjęte przez program prywatyzacji lokali powinny przede wszystkim :

- realizować wieloletnią politykę prywatyzacyjną w odniesieniu do komunalnych zasobów mieszkaniowych,
- tworzyć warunki umożliwiające dostęp do mieszkań o określonym standardzie i po cenach dostępnych dla określonych grup gospodarstw domowych,
- wpływać na poprawę jakości zarówno zasobu mieszkaniowego, jak i usługi mieszkaniowej oferowanej użytkownikom lokali.

Podobnie jak w poprzednim 5-leciu należy przyjąć, że program selektywnej prywatyzacji i ewentualnej zamiany mieszkań komunalnych w Żaganiu powinien w pierwszej kolejności obejmować:

- sprzedaż lokali w nieruchomościach, w których osoby fizyczne posiadają co najmniej 50% udziałów,
- sprzedaż lokali w budynkach o relatywnie niedużych zaległościach remontowych,
- sprzedaż mieszkań w budynkach o niewielkiej liczbie lokali oraz znajdujących się w domach jednorodzinnych.

## **B. Możliwe warianty prywatyzacji**

W zakresie prywatyzacji lokali będących własnością gminy, możliwe są następujące warianty :

- maksymalny,
- średni,
- minimalny.

**Wariant maksymalny** charakteryzować się będzie następującymi założeniami :

- sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie w przeważającym stopniu prowadzona zgodnie z zasadami prywatyzacji rozproszonej,
- będą sprzedane wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w domach jednorodzinnych,
- średnie ceny sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych będą w dalszym ciągu wyższe o około 20 – 25% od przeciętnych cen krajowych dla miast o podobnej wielkości,
- w najbliższych 5-latach średniorocznie będzie sprzedawane co najmniej około 150 komunalnych lokali mieszkalnych,
- nastąpi znaczny wzrost prywatyzacji lokali użytkowych,
- wszystkie środki pochodzące ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych będą przeznaczone na szeroko rozumiana gospodarkę mieszkaniową (remonty, modernizacja, budownictwo TBS na potrzeby gminy).

W **wariacie średnim** możliwe jest przyjęcie następujących założeń :

- sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w znacznym stopniu będzie prowadzona zgodnie z zasadami prywatyzacji selektywnej, przy zachowaniu niewielkiego zakresu prywatyzacji rozproszonej,
- będzie sprzedana duża część lokali znajdujących się w domach jednorodzinnych
- średnie ceny sprzedaży lokali mieszkalnych będą bardzo zbliżone do przeciętnych cen krajowych dla miast o podobnej wielkości,
- średniorocznie będzie sprzedawane około 100 komunalnych lokali mieszkalnych,
- utrzymana będzie skala prywatyzacji lokali użytkowych z poprzedniego okresu,
- co najmniej 50% środków pochodzących ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych będą przeznaczone na gospodarkę mieszkaniową, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb remontowo-modernizacyjnych.

W przypadku **wariantu minimalnego** należy brać pod uwagę następujące założenia :

- sprzedaż lokali mieszkalnych przebiegać będzie wyłącznie z zasadami prywatyzacji selektywnej, obejmując w pierwszej kolejności nieruchomości, w których osoby fizyczne posiadają co najmniej 50% udziałów,
- nie będą sprzedawane lokale znajdujące się w domach jednorodzinnych,
- średnie ceny sprzedaży lokali mieszkalnych będą niższe o około 15 – 20% od przeciętnych cen krajowych dla miast o podobnej wielkości,
- średniorocznie będzie sprzedawane nie więcej niż około 50 komunalnych lokali mieszkalnych,
- ewentualna prywatyzacja lokali użytkowych istniała będzie w bardzo ograniczonym zakresie,
- środki pochodzące z prywatyzacji lokali mieszkalnych i użytkowych w zdecydowanym wymiarze będą wykorzystywane poza sferą gospodarki mieszkaniowej.



### **C. Podsumowanie i wnioski**

Dokonując oceny procesów prywatyzacyjnych w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Żaganiu należy pamiętać, że podstawowym efektem zrealizowania zaplanowanej sprzedaży lokali (szacowanej w zależności od przyjętego wariantu od 50 do 150 lokali mieszkalnych rocznie) powinno być zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych.

Część kosztów, zgodnie z posiadanymi udziałami, muszą pokrywać właściciele wyodrębnionych lokali. Można jednak natrafić na trudności, wynikające z ograniczonych możliwości finansowych poszczególnych właścicieli lokali. Właściciele mieszkań, ze względu na brak środków finansowych, mogą dążyć do ograniczania zakresu przewidywanych wcześniej remontów oraz planować zbyt małe zaliczki na poczet przyszłych wydatków na techniczne utrzymanie.

Realizacja programu selektywnej prywatyzacji oraz ewentualnej zamiany mieszkań powinna przynieść określone korzyści finansowe dla budżetu gminy. Będzie to przede wszystkim wypadkową liczby sprywatyzowanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach oraz ceny po jakiej te lokale będą sprzedawane. Środki uzyskiwane z prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych powinny być w całości wykorzystywane w ramach gminnej gospodarki mieszkaniowej.

Powodzenie w realizacji przyjętego programu prywatyzacji lokali uwarunkowane jest szeregiem czynników, z których najważniejsze będą :

- przyjęte przez Radę Miasta zasady sprzedaży lokali,
- atrakcyjność lokalizacyjna budynków przeznaczonych w pierwszej kolejności do całkowitego sprywatyzowania,
- możliwości finansowe najemców lokali,
- kształtowanie się rynku mieszkaniowego w mieście,
- realizowana polityka mieszkaniowa państwa, zachęcająca najemców lokali (np. w formie ulg podatkowych) do ich wykupu od gminy.

## **IV. PROGRAM CZYNSZOWY**

Wieloletnia praktyka pokazuje, że program reformowania czynszów jest jednym z najważniejszych zagadnień w zakresie gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi. Bez stałego podnoszenia opłat czynszowych za mieszkania do poziomu pozwalającego na pokrycie znacznej części kosztów ich utrzymania, gmina będzie narażona na dalszą degradację swoich zasobów mieszkaniowych. Tym bardziej, że aktywna polityka czynszowa prowadzona na szczeblu lokalnym ma decydujący wpływ na zrealizowanie innych programów, a w szczególności programu remontowego.

### **A. Uwarunkowania ustawowe**

Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dziennik Ustaw z 21 czerwca 2001 r.) w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz stanowiących własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych właściciel samodzielnie ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

W myśl zapisów obowiązującej ustawy ogranicznikiem wysokości czynszu za lokale mieszkalne (w zasobach komunalnych, zakładów pracy i prywatnych czynszowych) jest 3% kosztu odtworzenia liczonego w skali roku (zgodnie z nowelizacją ustawy w 2005 r. w uzasadnionych przypadkach czynsz może przekroczyć ten poziom). Przez koszt odtworzenia rozumie się średni koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali w budynkach wielorodzinnych na terenie danego województwa (ustalany na podstawie danych WUS-u), publikowany w dziennikach urzędów wojewódzkich.

Ustawodawca zalecił zróżnicowanie stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających, a w szczególności :

- położenia budynku w mieście,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Ustalane na szczeblu gminy stawki czynszu za lokale mieszkalne powinny przede wszystkim odzwierciedlać ich wartość użytkową. Oznacza to, że opłaty czynszowe za mieszkania o najwyższym standardzie wyposażenia i wykończenia oraz położone w najbardziej atrakcyjnych punktach miasta powinny być znacznie wyższe niż za lokale o niskim standardzie wyposażenia, znajdujące się w budynkach o złym stanie technicznym.

W praktyce stosuje się dwie metody ustalania stawek czynszu :

- metodę stawki bazowej,
- metodę systemu punktowego.

Metoda stawki bazowej polega na przyjęciu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej różnicowaniu (procentowo lub kwotowo) dla poszczególnych kategorii lokali w oparciu o przyjęte kryteria. Z prowadzonych badań wynika, że ponad 80% miast stosuje metodę stawki bazowej.

## **B. Zasady ustalania oraz poziom czynszów w mieście**

W przypadku Żagania zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/7/2009 Rady Miasta z dnia 22 stycznia 2009 r. w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszów, obowiązująca metoda stawki bazowej określa wysokość czynszu podstawowego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (w ujęciu procentowym), uwzględniając czynniki obniżające wartość użytkową danego lokalu oraz 1 czynnik podwyższający jego wartość. Zróżnicowanie wysokości stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni odbywa się zarówno ze względu na położenie budynku w mieście i położenie lokalu w budynku, jak również walory jakościowe lokalu związane ze stopniem wyposażenia w poszczególne instalacje oraz z ogólnym stanem technicznym budynku. Także z uwzględnieniem poziomem dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego. Za lokal bazowy (w którym obowiązuje 100% stawka czynszu) uznaje się mieszkanie pełno standardowe, wyposażone we wszystkie instalacje (łącznie z c.o., c.c.w. i gazem przewodowym).

Ustalone są następujące czynniki zmniejszające stawkę bazową czynszu dla lokali :

- znajdujących się w budynkach przy ulicach uciążliwych i peryferyjnych (według wykazu) – o 10%,
- położonych na IV i wyższej kondygnacji – o 5%,
- położonych w suterenie – o 20%,
- bez wydzielonej kuchni – o 10%,
- nie posiadających naturalnego światła w kuchni – o 5%,
- dwuczęściowych – o 10%,
- nie posiadających ciepłej wody użytkowej z sieci lub kotłowni lokalnej – o 5%,
- nie posiadających centralnego ogrzewania – o 5%,
- nie posiadających łazienki – o 10%,
- nie posiadających WC w budynku – o 10%,
- nie posiadających gazu przewodowego – o 10%,
- nie posiadających urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – o 10%,

- znajdujących się w budynkach będących w złym stanie technicznym (tj. przeznaczonych do remontu gruntownego) – o 10%.

Dla gospodarstw spełniających kryteria niskiego dochodu w stosunku do najniższej emerytury w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, obniżka wynosi :

- przy dochodach wynoszących do 100% w gospodarstwach jednoosobowych i do 75% w gospodarstwach wieloosobowych – o 10%,
- przy dochodach wynoszących do 75% w gospodarstwach jednoosobowych i do 50% w gospodarstwach wieloosobowych – o 15%.

Równocześnie ustalono czynnik zwiększający stawkę bazową czynszu dla lokali :

- w budynkach wolnostojących, posiadających do czterech lokali – o 10%.

Przyjęto zasadę, że suma czynników zmniejszających i zwiększających nie może przekroczyć 60% obniżki bazowej stawki czynszu.

Wprowadzenie w zasobach komunalnych zasady określania stawek opłat czynszowych w skali lokalnej spowodowało istotne różnice w wysokości tych stawek pomiędzy poszczególnymi miastami.

Należy podkreślić, że w latach 2006 - 2007 stawki opłat czynszowych w Żaganiu były wyższe od przeciętnych krajowych ustalonych dla miast o podobnej wielkości. Przykładowo w 2007 r. średnie stawki były niższe o ponad 30%. Również stawki najwyższe (choć obowiązuje w zaledwie 3% lokali) były dużo wyższe od przeciętnych w kraju (o około 35%) (tabela 11).

**Tabela 11. Obowiązujące stawki czynszu w zasobach komunalnych w Żaganiu w latach 2006 - 2007 (w zł na 1m<sup>2</sup>p.u. miesięcznie)**

Rok	Wyszczególnienie	Stawki czynszu w zł miesięcznie na 1m <sup>2</sup> p.u. :		
		najniższa	średnia	najwyższa
2006	Żagań	1,50	2,98	3,75
	Badania porównawcze	1,52	2,25	2,84
2007	Żagań	1,64	3,19	4,09 <sup>1/</sup>
	Badania porównawcze	1,62	2,42	3,03

<sup>1/</sup>według danych ZGM w 2008 r. stawka bazowa wynosiła 4,45 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie

Poziom stawek czynszowych obowiązujących w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Żaganiu uchwalany jest przez Burmistrza Miasta. W 2008 r. według uzyskanych danych, wysokość stawki bazowej czynszu kształtowała się na poziomie 4,45 zł. za 1 m<sup>2</sup> p. u. miesięcznie. Stanowi to niecałe 1,9% wartości lokalnego wskaźnika kosztu

odtworzenia, kształtującego się w wysokości 2870 zł. W nowych warunkach średnia stawka czynszu wynosi 3,54 zł za 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie, co stanowi niecałe 1,5% kosztu odtworzenia (liczonego w skali roku) (tabela 12).

**Tab. 12. Zróżnicowanie stawek czynszu w zasobach komunalnych w Żaganiu w 2008 r.**

Lp.	% czynszu	Czynsz	Liczba lokali	Powierzch. użytkowa <sup>1/</sup>	% lokali	% powierzch.	Uwagi
1.	100	4,45	47	2707	2,4	3,1	pełny standard
2.	95	4,23	179	5719	9,2	6,5	c.o. bez c.c.w.
3.	90	4,01	464	23858	23,8	27,1	bez c.o. i c.c.w
4.	85	3,78	73	3291	3,7	3,7	-
5.	80	3,56	300	14975	15,4	17,0	bez łazienki
6.	75	3,34	28	1438	1,4	1,6	-
7.	70	3,12	511	23455	26,2	26,7	bez WC w lokalu
8.	65	2,89	26	1124	1,3	1,3	-
9.	60	2,67	158	6710	8,1	7,6	-
10.	55	2,45	10	479	0,5	0,5	-
11.	50	2,23	28	907	1,4	1,0	-
12.	45	2,00	2	113	0,1	0,1	-
13.	40	-	-	-	0,0	0,0	-
14.	20	0,89	126	3242	6,5	3,7	lokale socjalne
<b>RAZEM</b>	-	3,54	1952	88018	100,0	100,0	-

<sup>1/</sup> w m<sup>2</sup>

W okresie najbliższych 5-lat należy rozważyć możliwość przyjęcia uchwały zakładającej systematyczne dochodzenie do maksymalnej stawki czynszu wynoszącej 3,0% wartości kosztu odtworzenia liczonego w skali roku. Oznacza to konieczność stałego wzrostu stawki bazowej czynszu.

### **C. Możliwe warianty stawek czynszu**

Począwszy od 2009 r. należy założyć stały wzrost stawki bazowej czynszu dla miasta Żagania. W praktyce możliwe są trzy następujące warianty :

**Wariant maksymalny** – (w warunkach realizowania aktywnej polityki czynszowej realizowanej na szczeblu gminy oraz zakładając w latach 2009 – 2013 średnioroczny wzrost bazowej stawki czynszu na poziomie około 10%, tj. 7% powyżej przyjętego średniego wskaźnika inflacji).

- 2009 r. – 4,90 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2010 r. – 5,38 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2011 r. – 5,92 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2012 r. – 6,52 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2013 r. – 7,17 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie.

Szacuje się, że w tym wariantcie stawka bazowa czynszu może się kształtować na poziomie około 2,4 - 2,5% lokalnego wskaźnika kosztu odtworzenia.

**Wariant średni** – (w przypadku prowadzenia umiarkowanie aktywnej polityki czynszowej realizowanej na szczeblu gminy oraz zakładając w latach 2009 - 2013 średnioroczny wzrost bazowej stawki czynszu na poziomie około 5%, tj. 2% powyżej przyjętego wskaźnika inflacji).

- 2009 r. – 4,67 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2010 r. – 4,91 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2011 r. – 5,15 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2012 r. – 5,41 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2013 r. – 5,68 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie.

Należy szacować, że w przypadku tego wariantu stawka bazowa czynszu będzie się kształtować na poziomie 2,1 – 2,3% lokalnego wskaźnika kosztu odtworzenia.

**Wariant minimalny** – (w przypadku prowadzenia pasywnej polityki czynszowej realizowanej na szczeblu gminy oraz zakładając w latach 2009 - 2013 średnioroczny wzrost bazowej stawki czynszu na poziomie wskaźnika inflacji przyjętego w wysokości około 3%).

- 2009 r. – 4,54 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2010 r. – 4,63 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2011 r. – 4,72 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2012 r. – 4,82 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2013 r. – 4,91 zł. na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie.

Można szacować, że w tym wariantcie stawka bazowa czynszu będzie się kształtować na poziomie 1,8 – 2,0% lokalnego wskaźnika kosztu odtworzenia.

Aktywna polityka czynszowa oznaczająca szybszy wzrost czynszów spowoduje zaprzestanie dotowania przez gminę gospodarstw domowych, nie wymagających finansowego wsparcia. Dlatego brak długofalowego programu podwyżek czynszu oznaczałby zupełnie nieuzasadnione subsydiowanie kosztów utrzymania mieszkania dla

grupy ludzi nieźle, czy nawet dość dobrze sytuowanych. Środki te warto zaoszczędzić i przeznaczyć na inne cele. Stała modyfikacja systemu czynszowego w Żaganiu jest więc absolutnie nieodzowna.

#### **D. Podsumowanie i wnioski**

Przeprowadzona pogłębiona analiza w zakresie gospodarowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi w Żaganiu w latach 2006 – 2007 umożliwiła przedstawienie szeregu argumentów, przemawiających zarówno za prowadzeniem bardziej aktywnej (+) lub preferowaniem mniej aktywnej (-) polityki czynszowej realizowanej na szczeblu lokalnym.

(A.) Argumenty za prowadzeniem bardziej aktywnej polityki czynszowej (+) :

- zbyt niskie jednostkowe nakłady na techniczne utrzymanie w stosunku do skali istniejącej luki remontowej,
- zbliżone do przeciętnych w kraju zarówno poziom zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, jak również udział gospodarstw zalegających z opłatami ponad trzy miesiące,
- niższe od przeciętnych wpływy z lokali użytkowych.

(B.) Argumenty za preferowaniem mniej aktywnej polityki czynszowej (-) :

- gorsze od przeciętnych w kraju parametry standardu komunalnych lokali mieszkalnych,
- niskie jednostkowe koszty administracji i ogólne oraz utrzymania czystości,
- wysoki poziom opłat za niektóre świadczenia.

Wydaje się, że biorąc pod uwagę wszystkie przedstawione powyżej argumenty, władze lokalne w Żaganiu powinny przyjąć harmonogram zwiększania w latach 2009 - 2013 bazowej stawki czynszu. W zależności od przyjętego wariantu, stawka tego czynszu powinna się kształtować :

- 2009 r. – 4,54 - 4,90 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2010 r. – 4,63 - 5,38 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2011 r. – 4,72 - 5,92 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2012 r. – 4,82 - 6,52 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie,
- 2013 r. – 4,91 - 7,17 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie.

Wdrożenie programu czynszowego w Żaganiu na lata 2009 – 2013 powinno przede wszystkim umożliwić:

- stworzenie założeń przejrzystej polityki czynszowej, wspierającej rozwój gospodarki zasobami lokalowymi w mieście,

- zwiększenie dochodów gminnej gospodarki mieszkaniowej, umożliwiającej stopniowy wzrost nakładów na naprawy bieżące i remonty gruntowne budynków,
- stymulowanie procesu zamiany mieszkań, poprzez lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając ich wielkość, możliwości finansowe oraz istniejące preferencje),
- stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów dotowania gospodarstw domowych, których sytuacja materialna pozwala na pokrycie pełnych kosztów utrzymania mieszkania,
- ograniczanie postaw roszczeniowych wśród mieszkańców komunalnych zasobów oraz rodzin oczekujących na przydział mieszkania z puli miasta,
- znaczną poprawę stanu zabudowy mieszkaniowej, wpływającą na lepszy wizerunek miasta.

Zagrożeń dla realizacji programu czynszowego w Żaganiu należy głównie upatrywać w :

- zbyt małym wzroście płac i emerytur lub radykalnym wzroście bezrobocia, co w konsekwencji prowadzi będzie do spadku dochodów realnych mieszkańców miasta,
- nadmiernym wzroście opłat za świadczenia (woda i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, energia cieplna),
- trudnościach z przekonaniem przedstawicieli rady miasta do konieczności prowadzenia aktywnej polityki czynszowej.

Należy podkreślić, że strategicznym celem realizowanego w Żaganiu programu czynszowego w zasobach komunalnych powinna być znacząca poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych, jak również oferowanie wszystkim użytkownikom lokali usługi mieszkaniowej na relatywnie wysokim poziomie.



## V. PROGRAM ZARZĄDZANIA ZASOBAMI

Wieloletnie badania prowadzone w jednostkach gospodarki mieszkaniowej w różnych formach ich własności i zarządu pokazują, że jednym z podstawowych zadań zarządzania i administrowania wielorodzinnymi zasobami mieszkaniowymi jest utrzymywanie relatywnie wysokiej efektywności gospodarowania, umożliwiającej świadczenie usługi mieszkaniowej na w miarę odpowiednim poziomie w stosunku do lokalnych możliwości.

W przypadku gminnych jednostek mieszkaniowych bardzo ważną sprawą jest właściwy wybór odpowiedniej formy organizacyjnej gospodarowania zasobami lokalowymi, pozwalającej w dłuższym okresie czasu na:

- racjonalne wydatkowanie środków finansowych na administrowanie zasobami;
- utrzymywanie na bieżąco czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych oraz wokół budynku, a także pełnej sprawności działania wszystkich instalacji i urządzeń;
- stałe kontrolowanie jakości usług komunalnych, związanych z dostarczaniem energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody oraz z wywozem nieczystości stałych i płynnych;
- efektywne wydatkowanie środków finansowych na konserwacje i naprawy bieżące oraz posiadanie sprawnego systemu wykonywania robót awaryjnych;
- skuteczny poziom windykacji opłat w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych, pozwalający utrzymywać skalę zaległości na relatywnie niskim poziomie;
- dostosowany do warunków lokalnych, systemu bieżącego komunikowania się administracji zasobów z użytkownikami lokali.

### A. Istniejące możliwości organizacyjno-prawne

Spośród możliwych rozwiązań organizacyjno-prawnych w sferze gminnej gospodarki mieszkaniowych trzeba brać pod uwagę tylko takie rozwiązania, które zapewniają relatywnie efektywne gospodarowanie zasobami lokalowymi gminy w stopniu ekonomicznie uzasadnionym oraz możliwym do zaakceptowania ze względów społecznych. Uwzględniając powyższy warunek należy stwierdzić, że spośród formalnie możliwych struktur organizacyjnych można rozważać jedynie dwie :

- spółka gminy;
- zakład lub jednostka budżetowa.

Wśród spółek jednoosobowa spółka gminy jest formą uznawaną powszechnie za najbardziej wygodną dla władz gminy. Ponieważ kapitał założycielski jest wniesiony w całości przez gminę, właśnie ona decyduje o zasadniczych kierunkach rozwoju

i funkcjonowania spółki. Równocześnie zarząd spółki zachowuje dużą autonomię i swobodę podejmowania decyzji. Stwarza to zwykle warunki i bodźce do większej aktywności oraz poprawy efektywności gospodarowania. Mogą jednak występować również negatywne strony powołania spółki, w przypadku dążenia do maksymalizacji wąsko pojmowanych efektów ekonomicznych. Może ona działać nie w pełni zgodnie z potrzebami i interesami użytkowników zasobów mieszkaniowych gminy. Władze lokalne muszą zatem na bieżąco oddziaływać na zarząd spółki, by nie zatraciła swego szczególnego charakteru. Charakter ten wynika stąd, że spółka jest powołana nie w celu przynoszenia gminie dodatkowych dochodów, lecz do utrzymywania w należyłym stanie majątku trwałego gminy (tzn. budynków mieszkalnych). Spółki komunalne nie zawsze dają sobie radę z efektywnym zarządzaniem kosztami, przez co utrzymanie zasobu komunalnego w ich przypadku może być droższe dla gminy od systemu opartego na zleceniu administrowania zasobem komunalnym podmiotom prywatnym w drodze przetargu nieograniczonego.

Większość jednostek gospodarujących zasobami gminy to spółki prawa handlowego. Są to przede wszystkim spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w których wszystkie udziały znajdują się w rękach gminy. Są również przypadki utworzenia spółek akcyjnych. Część spółek (najczęściej w formie TBS) zajmuje się nie tylko eksploatacją i technicznym utrzymaniem istniejących zasobów, ale również budową domów mieszkalnych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Realizowanie gminnej gospodarki mieszkaniowej w ramach zakładu budżetowego umożliwiło władzom lokalnym zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarczymi i społecznymi kierunkami prowadzonej działalności. Zakład budżetowy wydaje się formą bardziej bezpieczną z punktu widzenia interesów gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, gdyż jego wynik gospodarczy (zysk lub strata) wchodzi do bilansu budżetu rocznego gminy. Jest też formą nieco „tańszą”, gdyż ewentualny zysk nie jest opodatkowany. Także i w tym przypadku istnieje duża swoboda kształtowania zasad i wysokości wynagrodzeń pracowników. Słabszą stroną zakładu budżetowego może być nieco niższa efektywność, co wynika ze specyfiki działania tego typu jednostki. Będąc bowiem zobowiązany do prowadzenia księgowości budżetowej, jest przede wszystkim nastawiony na kontrolę legalności wydatków, a nie kalkulację kosztów i badanie efektywności ponoszonych wydatków. Ponadto zakład budżetowy nie posiada osobowości prawnej, co szczególnie w warunkach istnienia wspólnot mieszkaniowych uniemożliwia obsługę tego typu nieruchomości. W przypadku Żagania ten argument nie ma jednak większego znaczenia.

Z prowadzonych w ostatnim okresie badań wynika, że w sferze zmian strukturalnych gminnych jednostek mieszkaniowych brak było istotnych działań w kierunku przekształcania zakładów budżetowych czy jednostek budżetowych w spółki gminy. Pod koniec 2007 r.

w badanej grupie miast blisko 55% jednostek mieszkaniowych to zakłady budżetowe lub jednostki budżetowe. Pozostałe około 45% jednostek funkcjonowało w formie spółek gminy.

Należy podkreślić, że możliwe są również inne rozwiązania (przyjęte tylko w kilku miastach) mające na celu zdecentralizowanie administrowania zasobami mieszkaniowymi gminy. W tych przypadkach istniejące wcześniej gminne jednostki mieszkaniowe uległy znacznej reorganizacji bądź likwidacji, a administrowanie budynkami mieszkalnymi gminy powierzono podmiotom gospodarczym wyłonionym w drodze konkursu.

## **B. Ocena dotychczasowego sposobu administrowania zasobem mieszkaniowym gminy**

Z prowadzonych badań wynika, że do zakresu podstawowych obowiązków gminnych jednostek mieszkaniowych zaliczyć można :

- zabezpieczenie prawidłowej technicznej eksploatacji budynków, terenów osiedlowych oraz infrastruktury technicznej,
- kompleksowa obsługa mieszkańców, wynikająca z zadań wynajmującego i administratora,
- utrzymanie czystości i porządku w administrowanych budynkach oraz w granicach działek, zgodnie z wymogami sanitarno-porządkowymi,
- zawieranie i egzekwowanie umów z przedsiębiorstwami specjalistycznymi, świadczącymi usługi na rzecz gospodarki mieszkaniowej,
- dokonywanie przeglądów oraz zlecanie ekspertyz technicznych budynków i projektów ich rozbiórek,
- prowadzenie ewidencji budynków i lokali, a także dokumentacji remontów budynków i ksiąg obiektów,
- zawieranie umów o najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych,
- administrowanie nieruchomościami wspólnot posiadającymi lokale komunalne,
- naliczanie i przyjmowanie czynszu oraz innych opłat z tytułu użytkowania lokali,
- prowadzenie działań windykacyjnych w imieniu zleceniodawcy,
- organizowanie i prowadzenie przetargów na wynajem lokali użytkowych, garaży, usług i robót budowlanych,
- współpraca z samorządami mieszkańców.

Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Żagań gminnymi zasobami mieszkaniowymi w Żaganiu gospodaruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, działający w formie zakładu budżetowego. Przedmiotem działania ZGM jest świadczenie usług na rzecz miasta i mieszkańców w zakresie :

1. Administrowania powierzonymi nieruchomościami z gminnego zasobu mieszkaniowego, a w szczególności :
  - prowadzeniu ewidencji całości zasobów komunalnych,
  - wynajmowaniu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - sprawowaniu nadzoru nad prawidłową eksploatacją i stanem technicznym budynków, budowli i lokali stanowiących własność i współwłasność gminy,
  - ustalaniu potrzeb remontowych w zakresie remontów budynków i lokali komunalnych,
  - prowadzeniu, nadzorowaniu i finansowaniu remontów budynków komunalnych,
  - współpracy z właściwymi przedmiotowo wydziałami Urzędu Miasta w zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz w zakresie zarządzania kryzysowego, spraw obronnych i obrony cywilnej,
  - reprezentowaniu miasta we wspólnotach mieszkaniowych,
  - prowadzeniu nadzoru na realizacją zawartych umów.
2. Prowadzenie całokształtu spraw związanych z gospodarką lokalami komunalnymi Miasta, a w szczególności :
  - przyznawania lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - zamiany lokali mieszkalnych,
  - eksmisji z lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - ewidencji mieszkań zwalnianych przez dotychczasowych najemców i przygotowywanie mieszkań do ponownego zasiedlenia,
  - postępowań dotyczących oceny zakresu robót niezbędnych do wykonania, w przypadku wskazania lokalu mieszkalnego do zasiedlenia (po uprzednim wykonaniu remontu przez przyszłego lokatora),
  - list przyznawania lokali mieszkalnych,
  - współpracy ze społeczną komisją mieszkaniową w zakresie przydziału mieszkań,
  - wydzierżawienia gruntów na ogrody przydomowe (w uzgodnieniu z Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta),
3. Prowadzenie całokształtu spraw związanych z administracją cmentarza komunalnego,
4. Prowadzenie spraw związanych z administracją targowiska miejskiego przy ul. Rybackiej oraz placu handlowego przy ul. Sportowej,
5. Prowadzenie spraw związanych z obsługą szaletów miejskich,
6. Realizacji zadań z zakresu obrony cywilnej,
7. Świadczenie innych usług w ramach doraźnych zleceń, w szczególności zleconych przez Burmistrza Miasta Żagania,

8. Prowadzenia działalności pomocniczej i usługowej na potrzeby własne oraz na zewnątrz.

Z analizy dokonanej za lata 2006 - 2007 wynika, że w ZGM w Żaganiu wskaźnik powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego przypadającej na jednego zatrudnionego pracownika na stanowisku nierobotniczym jest prawie identyczny jak średnia krajowa dla jednostek gospodarki mieszkaniowej działających w formie zakładów budżetowych. W przypadku osób zatrudnionych na stanowiska robotniczych wskaźnik ten jest blisko dwukrotnie mniej korzystny niż wynika to z badań porównawczych. Wydaje się, że w dużym stopniu jest to efektem prowadzenia przez ZGM działalności wykraczającej poza sferę gospodarki mieszkaniowej.

Należy podkreślić, że w latach 2006 - 2007 średnie koszty administracji i ogólne w ZGM w Żaganiu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie kształtowały się na poziomie około 1,10 zł. i były nieco niższe od przeciętnych dla gminnych jednostek mieszkaniowych z miast o podobnej wielkości.

### **C. Proponowany model zarządzania i administrowania**

Biorąc pod uwagę wcześniejsze analizy i opinie można z dużym stopniem pewności twierdzić, że do priorytetowych celów gospodarki zasobami mieszkaniowymi gminy przede wszystkim zaliczyć trzeba :

- tworzenie w dłuższym okresie warunków dla relatywnie wysokiej jakości usługi zarządzania i administrowania, przy zachowaniu racjonalnego obciążenia budżetu gminy i budżetów poszczególnych użytkowników lokali,
- optymalizowanie kosztów własnych administracji nieruchomościami, wykorzystując uzyskiwane w ten sposób oszczędności finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- tworzenie warunków umożliwiających użytkownikom lokali na bieżąco łatwy kontakt z administratorem zasobu,
- utrzymywanie przez cały okres wysokiej dyscypliny finansowej oraz skutecznej działalności zarządcy.

Należy podkreślić, że optymalny model organizacji zarządzania i administrowania zasobami mieszkaniowymi gminy można wyznaczyć opierając się na następujących czynnikach :

- struktura oraz zakres działania nadzoru właścicielskiego,
- liczba podmiotów administrujących zasobami mieszkaniowymi,
- zasady przepływu środków finansowych,

- forma prawna oraz zakres działania administratora.

Jednym z ważniejszych problemów jest rozstrzygnięcie, na jakich zasadach ma funkcjonować w mieście nadzór właścicielski nad komunalną gospodarką mieszkaniową. W tym przypadku możliwe są następujące rozwiązania :

- w formie wydziału urzędu miasta,
- w formie spółki gminy.

W przypadku Żagania pod uwagę należy wziąć aktualnie istniejące realia, wynikające z następujących okoliczności :

- obecnie zakład budżetowy – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu zatrudnia tylko około 45 osób,
- jego zakres działalności wykracza poza sferę gospodarki mieszkaniowej,
- występuje sukcesywne zmniejszanie się liczby lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- wszystkie istniejące wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują poza strukturą organizacyjną zakładu budżetowego,
- relatywnie zły stan techniczny zasobu komunalnego oraz istniejąca skala luki remontowej powoduje, że główna uwaga gminy powinna być skoncentrowana na gospodarce konserwacyjno-remontowej,
- w mieście występuje druga jednostka organizacyjna pod nazwą Żagańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Żaganiu - spółki prawa handlowego.

Biorąc pod uwagę kierunek zmian zachodzących ostatnim 5-leciu w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu oraz istniejące rozmiary komunalnego zasobu lokalowego, należy opowiedzieć się za umiejscowieniem funkcji nadzoru właścicielskiego w odpowiednim wydziale urzędu miasta.

W tym przypadku nadzór właścicielski powinien w imieniu gminy pełnić rolę klienta zamawiającego usługi z zakresu gospodarki mieszkaniowej oraz monitorować działania poszczególnych wykonawców. W szczególności działalność ta powinna obejmować :

- organizowanie przetargów na wykonanie robót remontowych, ocenę ofert przetargowych oraz przygotowanie zawartych umów,
- weryfikację dochodów pochodzących z lokali, opiniowanie i zatwierdzanie planów remontów i modernizacji zasobów oraz kontrolowanie ich wykonania,
- przygotowanie programów i planów operacyjnych gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy,
- kontrolowanie realizacji interesów gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- nadzorowanie i kontrolowanie jakości usług świadczonych przez poszczególnych administratorów,

- nadzorowanie właściwej realizacji utrzymania technicznego lokali i nieruchomości, będących własnością gminy.

W zakresie liczby podmiotów administrujących lokalami mieszkalnymi biorąc pod uwagę istniejące rozmiary gminnego zasobu mieszkaniowego w Żaganiu, rozwiązaniem optymalnym będzie utrzymanie modelu przewidującego maksymalnie dwóch wykonawców usługi administrowania zasobami w mieście. Umożliwi ono :

- ograniczenie do minimum systemu nadzoru nad poszczególnymi administratorami,
- optymalizację kosztów funkcjonowania struktur organizacyjnych.

Należy podkreślić, że w momencie podjęcia ewentualnej decyzji o zmianie modelu administrowania zasobami mieszkaniowymi gminy, niezbędne będzie przygotowanie jednakowych warunków dla wszystkich potencjalnych administratorów, aby każdy z nich miał takie same możliwości działania (w szczególności w zakresie finansowania technicznego utrzymania budynków). Ewentualne dodatkowe wynagrodzenie poszczególnych administratorów powinno być wyłącznie wynikiem skuteczniejszej niż dotychczasowa windykacji opłat.

Bardzo istotną sprawą jest przyjęcie określonego systemu przepływu środków finansowych. Wydaje się, że w przypadku gminnej gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu optymalnym rozwiązaniem byłby mechanizm, w którym czynsze oraz inne opłaty pochodzące z komunalnego zasobu mieszkaniowego wpływają na wyodrębniony rachunek bankowy. Poszczególni administratorzy, opierając się na informacjach uzyskiwanych z elektronicznej bazy danych, mogliby na bieżąco kontrolować stan istniejących zaległości w poszczególnych lokalach. Umożliwiłoby to prowadzenie jeszcze bardziej skutecznej windykacji opłat.

W przypadku formy prawnej administratora należy brać pod uwagę zarówno spółkę gminy, jak i zakład budżetowy. Spółka gminy wydaje się formą optymalną w zakresie administrowania nieruchomościami w aktualnym otoczeniu prawnym i społecznym, z uwagi na :

- konieczność prowadzenia pełnej rachunkowości,
- możliwość uzyskiwania przez zleceniodawcę wiarygodnych informacji na temat jej kondycji finansowej,
- wymóg określonego kapitału założycielskiego,
- sporządzanie bilansów i sprawozdań finansowych udostępnianych przez archiwa rejestrów handlowych, prowadzonych przez rejonowe sądy gospodarcze.

Zakład budżetowy jako jednostka organizacyjna sektora samorządowego wykonuje odpłatnie powierzone zadania, pokrywając koszty swej działalności z przychodów własnych, w tym także środkami dotacji z budżetu gminy. Charakteryzuje się tym, że :

- działa na podstawie statutu, uchwalonego przez władze lokalne,
- podstawą gospodarki finansowej jest roczny plan dochodów i wydatków,
- jest powiązany z budżetem gminy metodą brutto,
- nie posiada osobowości prawnej.

W przypadku miast posiadających stosunkowo niewielki komunalny zasób mieszkaniowy, zakład budżetowy może być również skutecznie działającą jednostką organizacyjną w sferze gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W odniesieniu do zakresu obowiązków administratora, powinien on obejmować zadania typowo administracyjne oraz związane z zarządzaniem technicznym. Do podstawowych z nich zaliczyć można :

- prowadzenie, przy współpracy z jednostką nadzoru właścicielskiego, ewidencji nieruchomości komunalnych i ich użytkowników,
- utrzymywanie nieruchomości i terenów do nich przyległych w należyłym stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym,
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości i windykacji tych należności oraz prowadzenie kasy,
- wykonywanie w imieniu gminy czynności prawnych związanych z obsługą najemców,
- zawieranie umów o dostawy mediów i usług komunalnych dla użytkowników nieruchomości,
- realizowanie konserwacji i remontów bieżących w zakresie ustalonym w umowie o administrowanie,
- współpracę z ośrodkiem pomocy społecznej.

#### **D. Podsumowanie i wnioski**

Analizując istniejący model zarządzania i administrowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi w Żaganiu należy podkreślić, że nie wymaga on istotnych zmian.

Tym bardziej, że mocno zaawansowane prace legislacyjne parlamentu zmierzające do obligatoryjnego przekształcenia gminnych jednostek mieszkaniowych działających w formie zakładów budżetowych w spółki gminy uległy zawieszeniu. Było to przede wszystkim spowodowane postulatami władz terytorialnych o zachowaniu tej formy organizacyjnej w sferze samorządowej, a w szczególności w gminnej gospodarce mieszkaniowej.

Dodatkowym argumentem może być wysokość jednostkowych kosztów administracji i ogólnych w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganiu za lata 2006 – 2007, które były nieco niższe niż wynika to z badań porównawczych w jednostkach mieszkaniowych tego typu z miast o podobnej wielkości.



W tej sytuacji wydaje się, że najlepszym rozwiązaniem w przypadku Żagania będzie administrowanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi przez podmiot działający w formie zakładu budżetowego, przy jednoczesnym powierzeniu nadzoru właścicielskiego odpowiedniemu wydziałowi urzędu miasta.

Można oczekiwać, że zaproponowane rozwiązania w modelu zarządzania i administrowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi stworzą warunki do :

- efektywnego wydatkowania posiadanych środków finansowych,
- utrzymywania relatywnie wysokiej jakości usługi mieszkaniowej,
- większej liczby bezpośrednich kontaktów użytkowników lokali z pracownikami administracji mieszkaniowej,
- skutecznych działań w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Należy mieć świadomość, że proponowany model funkcjonowania gminnej gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu nie musi być w całości rozwiązaniem ostatecznym na okres najbliższych pięciu lat. W okresie najbliższych 2-3 lat konieczne będzie przeanalizowanie efektywności jego funkcjonowania i dokonanie ewentualnych korekt.

## VI. PROGRAM WYDATKÓW

Podstawowym zadaniem programu wydatków jest określenie przewidywanej wysokości i struktury kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Dotychczasowa ocena poziomu kosztów oraz wariantowa propozycja związana z tym programem będzie odnosiła się do kosztów utrzymania w podziale na :

- koszty eksploatacji (obejmujące między innymi koszty wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, administracji i ogólne, utrzymania czystości itp.),
- koszty technicznego utrzymania (związane z nakładami na konserwacje i naprawy bieżące, remontami gruntownymi i modernizacją).

**Tabela 13. Koszty utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu w latach 2006 - 2007 (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie) <sup>1/</sup>**

Rok	Wyszczególnienie		koszty utrzymania ogółem	z tego:	
				eksploatacja	techniczne utrzymanie
2006	Żagań	zł	3,96	2,66	1,30
		%	100	67	33
	Badanie	zł	3,71	2,78	0,93
	porównawcze	%	100	75	25
2007	Żagań	zł	3,82	2,70	1,12
		%	100	71	29
	Badanie	zł	3,89	2,66	1,23
	porównawcze	%	100	68	32

<sup>1/</sup> bez kosztów c.o. i c.c.w.

Z tabeli 13 wynika, że w 2006 r. w stosunku do badania porównawczego jednostkowe koszty utrzymania zasobów komunalnych w Żaganiu były wyższe o niecałe 7%. Natomiast w 2007 r. było one niższe o niecałe 2% w stosunku do średnich krajowych ustalonych dla tej grupy miast.

W kosztach eksploatacji mieszczą się wszelkie wydatki związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobami , utrzymywaniem w nich czystości oraz opłatami za usługi dla gospodarki mieszkaniowej, świadczonymi głównie przez jednostki gospodarki komunalnej.

W kosztach eksploatacji zasobów znajdują swoje odbicie zarówno płace pracowników fizycznych i umysłowych, zatrudnionych przy eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz pracowników zarządu i administracji jednostek, a także opłaty za dostawę zimnej wody, kanalizację, wywóz nieczystości stałych i płynnych, energię elektryczną itp.

**Tabela 14. Koszty eksploatacji zasobów komunalnych w Żaganiu w latach 2006-2007**  
(w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	z tego :					
			woda i odprow. ścieków	wywóz nieczystości	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
2006	Żagań	zł 2,66 %	0,87 33	0,24 9	0,19 7	1,10 41	0,14 5	0,12 5
	Badanie porównawcze	zł 2,78 %	0,66 24	0,23 8	0,31 11	1,18 43	0,09 3	0,31 11
2007	Żagań	zł 2,70 %	0,88 32	0,27 10	0,18 7	1,11 41	0,13 5	0,13 5
	Badanie porównawcze	zł 2,66 %	0,68 25	0,27 10	0,24 9	1,14 43	0,10 4	0,23 9

Z tabeli 14 wynika, że w 2006 r. w zasobach ZGM jednostkowe koszty eksploatacji były o około 4% niższe, natomiast w 2007 r. o niecałe 2% wyższe od średnich krajowych dla miast o podobnej wielkości. Wyjątkowo wysokie były koszty wody i odprowadzania ścieków (efekt relatywnie wysokich kosztów odprowadzania ścieków) oraz nieco wyższe podatki dla gminy. Natomiast bardzo niskie były koszty utrzymania czystości oraz relatywnie niskie koszty administracji i ogólne oraz pozostałe koszty eksploatacji.

**Tabela 15. Koszty technicznego utrzymania zasobów ZGM w Żaganiu**  
w latach 2006 - 2007 (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Ogółem	z tego:	
			konserwacja i naprawy bieżące	remonty gruntowne i modernizacje
2006	Żagań	zł 1,30 %	1,03 79	0,27 21
	Badanie porównawcze	zł 0,93 %	0,60 65	0,33 35
2007	Żagań	zł 1,12 %	0,99 88	0,13 12
	Badanie porównawcze	zł 1,23 %	0,75 61	0,48 39

Drugim elementem kosztów są koszty technicznego utrzymania związane z konserwacją, naprawami bieżącymi, remontami gruntowymi oraz modernizacją. W 2006 r. jednostkowe nakłady na techniczne utrzymanie zasobów ZGM w Żaganiu były o około 37% wyższe niż średnio w kraju, natomiast w 2007 r. już niższe o około 9%. Natomiast ich struktura, z uwagi na relatywnie wysoki udział nakładów na konserwację i remonty bieżące, była niezbyt korzystna (tabela 15).

Należy podkreślić, że dokonana analiza i ocena funkcjonowania ZGM w Żaganiu w latach 2006 – 2007 stanowi podstawę dla określenia przewidywanej wysokości kosztów utrzymania zasobów, jak również możliwych źródeł ich pokrycia dla lat 2009 - 2013.

#### **A. Możliwe warianty wysokości kosztów**

Prognozowany poziom jednostkowych kosztów utrzymania zasobów gminnej jednostki mieszkaniowej w Żaganiu w latach 2009 - 2013 przedstawiono w trzech możliwych wariantach :

- maksymalnym,
- średnim,
- minimalnym.

**W wariacie maksymalnie** korzystnym przyjęto założenie, że w omawianym okresie koszty eksploatacji (bez c.o. i c.c.w.) będą wzrastały nieco poniżej poziomu inflacji. Równocześnie jednostkowe nakłady na techniczne utrzymanie zasobu będą wzrastały około 12% powyżej średniorocznego poziomu inflacji. Przyjęto założenie, że w latach 2009 - 2013 średni wskaźnik inflacji będzie wynosił około 3%.

W wariacie tym założono wystąpienie pozytywnych tendencji zarówno w zakresie kosztów eksploatacji (niski ich wzrost), jak i realizowanie aktywnego programu remontowego. Zakłada on zmniejszenie istniejącej luki remontowej i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, wynikającego z relatywnie wysokiego wzrostu nakładów na techniczne ich utrzymanie (tabela 16).

**Wariant średni** zakłada, że w latach 2009 - 2013 koszty eksploatacji będą rosły niewiele więcej niż średni poziom inflacji, natomiast średnioroczny wzrost nakładów na techniczne utrzymanie będzie utrzymywał w wysokości około 7% powyżej średniego poziomu inflacji.

Wariant ten charakteryzuje się nieco wyższym wzrostem jednostkowych kosztów eksploatacji oraz mniejszymi (niż w wariacie maksymalnym) możliwościami zmniejszania istniejącej luki remontowej i poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego (tabela 17).

**Tabela 16. Przewidywane koszty utrzymania zasobów gminnej gospod. mieszkaniowej w Żaganiu w latach 2009 - 2013 (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie) wariant maksymalny<sup>1/</sup>**

Rok	Koszty utrzymania ogółem <sup>2/</sup>	z tego :	
		eksploatacja	techniczne utrzymanie
2009	4,00 – 4,20	2,70 - 2,80	1,50 - 1,60
2010	4,25 – 4,45	2,75 - 2,85	1,70 - 1,80
2011	4,50 – 4,70	2,80 - 2,90	2,00 - 2,10
2012	4,80 – 5,00	2,90 - 3,00	2,30 - 2,40
2013	5,05 – 5,35	2,95 - 3,05	2,65 - 2,75

<sup>1/</sup> przy przyjęciu założenia, że koszty eksploatacji będą rosły nieco poniżej poziomu inflacji, a koszty technicznego utrzymania około 12% powyżej poziomu inflacji (przyjęto założenie, że w latach 2009-2013 średnioroczny wskaźnik inflacji będzie wynosił około 3%)

<sup>2/</sup> bez kosztów co i ccw

**Tabela 17. Przewidywane koszty utrzymania zasobów gminnej gospod. mieszkaniowej w Żaganiu w latach 2009 - 2013 (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie) wariant średni<sup>1/</sup>**

Rok	Koszty utrzymania ogółem <sup>2/</sup>	z tego :	
		eksploatacja	techniczne utrzymanie
2009	4,10 – 4,30	2,75 - 2,85	1,35 - 1,45
2010	4,30 – 4,50	2,85 - 2,95	1,45 - 1,55
2011	4,60 – 4,80	3,00 - 3,10	1,60 - 1,70
2012	4,90 – 5,10	3,10 - 3,20	1,80 - 1,90
2013	5,25 – 5,45	3,25 - 3,35	2,00 - 2,10

<sup>1/</sup> przy przyjęciu założenia, że koszty eksploatacji będą rosły nie więcej niż 2% powyżej średniorocznego poziomu inflacji, a koszty technicznego utrzymania około 7% powyżej średniorocznego poziomu inflacji

<sup>2/</sup> bez kosztów co i ccw

**Wariant minimalnie** korzystny dla omawianego okresu przewiduje wzrost kosztów eksploatacji powyżej poziomu inflacji, natomiast nakłady na techniczne utrzymanie będą wzrastały nieco więcej niż średnioroczny wskaźnik inflacji, tj. o około 5% rocznie.

Wariant ten zakłada negatywne zjawiska zarówno w odniesieniu do kosztów eksploatacji (relatywnie wysoki ich wzrost), jak i do kosztów technicznego utrzymania (niskie nakłady na konserwacje i remonty będą skutkowały wzrostem luki remontowej oraz dalszym pogarszaniem się stanu technicznego budynków mieszkalnych) (tabela 18).

**Tabela 18. Przewidywane koszty utrzymania zasobów gminnej gospod. mieszkaniowej w Żaganiu w latach 2009 - 2013 (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie) wariant minimalny <sup>1/</sup>**

Rok	Koszty utrzymania ogółem <sup>2/</sup>	z tego :	
		eksploatacja	techniczne utrzymanie
2009	4,00 – 4,20	2,85 - 2,95	1,15 - 1,25
2010	4,30 – 4,50	3,05 - 3,15	1,25 - 1,35
2011	4,60 – 4,80	3,25 - 3,35	1,35 - 1,45
2012	4,95 – 5,15	3,50 - 3,60	1,45 - 1,55
2013	5,25 – 5,45	3,70 - 3,80	1,55 - 1,65

<sup>1/</sup> przy przyjęciu założenia, że koszty eksploatacji będą rosły około 4 - 5% powyżej średniorocznego poziomu inflacji, a koszty technicznego utrzymania około 2% więcej niż średnioroczny poziom inflacji (przyjętego na około 3% rocznie)

<sup>2/</sup> bez kosztów co i ccw

W rozdziale tym trzeba również dokonać szacunkowych wyliczeń przewidywanych kosztów utrzymania w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych na lata 2009 – 2013, obejmujących w szczególności administrowanie, utrzymanie czystości oraz konserwacje i drobne naprawy. Za punkt wyjścia przyjęto jednostkowe koszty w latach 2007 - 2008, które średnio kształtowały się w wysokości około 1,85 – 1,90 zł. za 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie (w tym wynagrodzenie zarządcy około 0,40 zł.)

Podobnie jak w przypadku kosztów utrzymania gminnej gospodarki mieszkaniowej, przewidywane koszty utrzymania nieruchomości wspólnot mieszkaniowych będą przedstawione w trzech możliwych wariantach :

- maksymalnym,
- średnim,
- minimalnym.

W przypadku **wariantu maksymalnie** korzystnego przewiduje się, że w latach 2009 – 2013 koszty eksploatacji nieruchomości wspólnot mieszkaniowych będą wzrastały zgodnie z poziomem inflacji (średnio w wysokości około 3% w skali roku), natomiast fundusz remontowy w wysokości co najmniej 10% w skali roku.

**W wariantcie średnim** przyjęto, że zarówno koszty eksploatacji, jak i fundusz remontowy będą średniorocznie wzrastały o około 6%. **Wariant minimalnie** korzystny zakłada średnioroczny wzrost kosztów eksploatacji o około 8%, natomiast środków funduszu remontowego zgodnie ze średniorocznym poziomem inflacji (tabela 19).

**Tabela 19. Przewidywane koszty utrzymania nieruchomości wspólnot mieszkaniowych w latach 2009 – 2013 w ujęciu wariantowym <sup>1/</sup>**

Wyszczególnienie	(w zł na 1 m <sup>2</sup> p.u. miesięcznie)					
	Wariant maksymalny <sup>2/</sup>		Wariant średni <sup>3/</sup>		Wariant minimalny <sup>4/</sup>	
	Koszty ogółem	w tym :	Koszty ogółem	w tym :	Koszty ogółem	w tym :
		wynagrodz. zarządcy		wynagrodz. zarządcy		wynagrodz. zarządcy
2009	1,98	0,42	1,95	0,43	1,65	0,44
2010	2,10	0,44	2,08	0,46	1,77	0,48
2011	2,23	0,45	2,20	0,49	1,90	0,52
2012	2,38	0,46	2,34	0,52	2,02	0,56
2013	2,52	0,48	2,48	0,55	2,15	0,60

<sup>1/</sup> łącznie ze środkami funduszu remontowego

<sup>2/</sup> jednostkowe koszty eksploatacji będą wzrastały zgodnie z przyjętym poziomem inflacji (średnio o około 3% w skali roku), a fundusz remontowy co najmniej o 10% w skali roku

<sup>3/</sup> jednostkowe koszty eksploatacji oraz fundusz remontowy będą wzrastały średniorocznie o około 6% (tj. o około 3% powyżej przyjętego poziomu inflacji)

<sup>4/</sup> jednostkowe koszty eksploatacji będą wzrastały średniorocznie o około 8% (tj. o około 5% powyżej przyjętego poziomu inflacji), natomiast fundusz remontowy nie więcej niż średnioroczny poziom inflacji

Trzecim elementem programu wydatków są wydatki związane z kosztami inwestycji w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej. Należy zatem odnieść się zarówno do wydatków związanych z dofinansowaniem budownictwa mieszkaniowego realizowanego na potrzeby gminy i związanej z nim infrastruktury technicznej, jak również dopłat do różnic w czynszach pomiędzy lokalami TBS budowanymi na potrzeby gminy i lokalami komunalnymi o podobnym standardzie.

Z szacunkowych wyliczeń wynika, że w latach 2009 – 2013 średnioroczne obciążenie budżetu gminy w odniesieniu do tych dwóch elementów może osiągnąć poziom :

- wariant maksymalny – około 7,0 - 8,0 mln zł.,
- wariant średni – około 5,5 - 6,5 mln zł.,
- wariant minimalny – około 4,0 - 5,0 mln zł.

Należy podkreślić, że wysokość wydatków inwestycyjnych w dużym stopniu będzie uzależniona od realizowania w latach 2009 – 2013 programu budowy mieszkań przez TBS na potrzeby gminy.

## B. Podsumowanie i wnioski

Przedstawiając szacunkowe wyliczenia przewidywanych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych trzeba mieć świadomość, że tylko część kosztów eksploatacji uzależniona jest od efektywności gospodarowania jednostki administrującej zasobami mieszkaniowej.

Należą do nich :

- koszty administracji i ogólne,
- koszty utrzymania czystości.

Do kosztów niezależnych od jednostki administrującej zaliczyć można :

- koszty wody i odprowadzania ścieków,
- koszty wywozu nieczystości,
- znaczna część pozostałych kosztów eksploatacji (m.in. związanych z opłatami za energię elektryczną w pomieszczeniach wspólnych, usługi kominiarskie, deratyzacyjne itp.)

W przypadku kosztów administracji i ogólnych oraz utrzymania czystości administrator zasobów mieszkaniowych powinien optymalizować ich wysokość i na bieżąco kontrolować skalę ich wzrostu.

W odniesieniu do kosztów wynikających z usług komunalnych realizowanych na rzecz gospodarki mieszkaniowej, pewien wpływ na poziom ich wzrostu mogą mieć władze lokalne, między innymi poprzez uzasadnione przekształcenia własnościowe w sferze gospodarki komunalnej oraz opiniowanie zmiany wysokości stawek opłat za wodę i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości czy energię cieplną.

Na wzrost pozostałych kosztów eksploatacji decydujący wpływ będą miały czynniki niezależne zarówno od administracji zasobów mieszkaniowych, jak i od władz lokalnych (zmiany cen energii elektrycznej, zmiany cen usług świadczonych przez poszczególne podmioty gospodarcze na rzecz gospodarki mieszkaniowej).

Wysokość przewidywanych kosztów technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych będzie przede wszystkim wynikiem wpływu następujących czynników :

- przyjętym i realizowanym na szczeblu gminy programem remontowym w budynkach komunalnych oraz nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- skalą zmian cen na materiały budowlane i wykończeniowe oraz instalacje i urządzenia,
- skalą zmian cen na usługi konserwacyjno-remontowe w budynkach mieszkalnych.

Szacując przyszłe obciążenia budżetu gminy z tytułu wydatków inwestycyjnych w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej w wysokości od około 4,0 do 8,0 mln zł. w skali roku. Należy podkreślić, że w dużym stopniu uzależnione to będzie od kontynuowania w latach 2009 – 2013 programu budowy mieszkań przez TBS na potrzeby gminy.



## VII. PROGRAM ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA

Wysokość oraz struktura środków finansowych umożliwiających pokrycie nakładów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest pochodną wielu czynników, do których w szczególności zaliczyć można :

- poziom obowiązujących stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- udział lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w ogólnej powierzchni eksploatowanych zasobów,
- stan techniczny oraz standard jakościowy posiadanych zasobów mieszkaniowych,
- możliwości finansowe gminy, pozwalające na dotacje budżetowe do gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi,
- skala wypłacanych dodatków mieszkaniowych, wynikająca w dużym stopniu z poziomu dochodów gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalach.

**Tabela 20. Źródła środków na utrzymanie zasobów komunalnych w Żaganiu w 2006 i 2007 r. (w zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie)**

Rok	Wyszczególnienie	Środki ogółem	z tego:			
			wpływy z lokali: <sup>1/</sup>		dotacje i inne	
			mieszkalnych	użytkowych		
2006	Żagań	zł	4,20	2,44	0,32	1,44
		%	100	58	8	34
	Badanie porównawcze	zł	3,89	2,53	0,65	0,71
		%	100	65	17	18
2007	Żagań	zł	4,22	2,48	0,32	1,42
		%	100	58	8	34
	Badanie porównawcze	zł	3,92	2,73	0,52	0,67
		%	100	70	13	17

<sup>1/</sup> bez opłat za c.o. c.c.w., łącznie ze świadczeniami

Podstawowym źródłem pokrycia kosztów utrzymania są wpływy z lokali mieszkalnych (czynsze lub zaliczki mieszkaniowe oraz opłaty za świadczenia), które mogą być uzupełniane wpływami z lokali użytkowych, dotacjami budżetu gminy oraz dodatkami mieszkaniowymi.

W 2006 r. w Żaganiu udział środków własnych pochodzących z lokali mieszkalnych i użytkowych stanowił 66% i był niższy o 16 punktów procentowych niż średnio w kraju. W 2007 r. udział ten pozostał na tym samym poziomie i w dalszym ciągu był niższy od średniej dla miast o podobnej wielkości o 17 punktów procentowych. W przypadku środków pochodzących spoza gospodarki mieszkaniowej dodatki mieszkaniowe stanowiły blisko 19% ogółu środków, natomiast środki dotacji budżetowej około 15% (tabela 20).

#### A. Możliwe warianty źródeł pokrycia kosztów

Założoną na lata 2009 - 2013 strukturę wpływu środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu przedstawiono również w trzech wariantach :

- maksymalnym,
- średnim,
- minimalnym.

**W wariacie maksymalnie** korzystnym przyjęto stały wzrost udziału opłat z lokali mieszkalnych w pokryciu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Będzie to efektem przyjęcia i realizowania na szczeblu gminy aktywnej polityki czynszowej, dzięki której w opłatach tych będą znajdowały się również środki na konserwację budynków. Równocześnie założono zmniejszanie się udziału środków dotacji z budżetu gminy oraz udziału dodatków mieszkaniowych w pokryciu kosztów gminnej gospodarki mieszkaniowej. Przyjęto także stały udział wpływów z lokali użytkowych do utrzymania zasobów mieszkaniowych (tabela 21).

**Tabela 21. Przewidywana struktura środków na utrzymanie zasobów gminnej gospod. mieszkaniowej w Żaganiu w latach 2009-2013 - wariant maksymalny<sup>1/</sup>**

Rok	Wpływy ogółem <sup>2/</sup>	z tego (w %) :			
		z lokali mieszkalnych <sup>3/</sup>	z lokali użytkowych	dotacje budżetu gminy	dodatki mieszkaniowe
2009	100	58	8	15	19
2010	100	60	8	14	18
2011	100	61	8	13	18
2012	100	63	8	12	17
2013	100	64	8	11	17

<sup>1/</sup> zakładający stałe ograniczanie udziału dotacji z budżetu gminy, a także środków pochodzących z dodatków mieszkaniowych

<sup>2/</sup> bez wpływu z opłat za c.o. i c.c.w.

<sup>3/</sup> bez dodatków mieszkaniowych

**W wariancie średnim** przyjęto stały udziału opłat z lokali mieszkalnych oraz stały udział wpływów z lokali użytkowych w pokryciu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, z uwagi na trudności z prowadzeniem bardziej aktywnej polityki czynszowej. Założono także niezmienny udział środków dotacji z budżet gminy oraz środków dodatków mieszkaniowych w pokryciu kosztów gminnej gospodarki mieszkaniowej (tabela 22).

**Tabela 22. Przewidywana struktura środków na utrzymanie zasobów gminnej gospod. mieszkaniowej w Żaganii w latach 2009-2013 - wariant średni <sup>1/</sup>**

Rok	Wpływy ogółem <sup>2/</sup>	z tego (w %) :			
		z lokali mieszkalnych <sup>3/</sup>	z lokali użytkowych	dotacje budżetu gminy	dotatki mieszkaniowe
2009	100	58	8	15	19
2010	100	58	8	15	19
2011	100	58	8	15	19
2012	100	58	8	15	19
2013	100	58	8	15	19

<sup>1/</sup> przewidujący stały udział dopłat z budżetu gminy oraz stały udział środków dodatków mieszkaniowych

<sup>2/</sup> bez wpływu z opłat za c.o. i c.c.w.

<sup>3/</sup> bez dodatków mieszkaniowych

**Tabela 23. Przewidywana struktura środków na utrzymanie zasobów gminnej gospod. mieszkaniowej w Żaganii w latach 2009-2013 - wariant minimalny <sup>1/</sup>**

Rok	Wpływy ogółem <sup>2/</sup>	z tego (w %):			
		z lokali mieszkalnych <sup>3/</sup>	z lokali użytkowych	dotacje budżetu gminy	dotatki mieszkaniowe
2009	100	57	8	15	20
2010	100	56	7	16	21
2011	100	55	7	17	21
2012	100	54	6	18	22
2013	100	53	6	19	22

<sup>1/</sup> przewidujący coraz wyższy udział dopłat z budżetu gminy oraz coraz wyższy udział środków dodatków mieszkaniowych

<sup>2/</sup> bez wpływu z opłat za c.o. i c.c.w.

<sup>3/</sup> bez dodatków mieszkaniowych

**Wariant minimalnie** korzystny zakłada stałe obniżanie się udziału wpływów z lokali mieszkalnych w pokryciu kosztów utrzymania zasobów, z uwagi na możliwość prowadzenia pasywnej polityki czynszowej. Przewiduje się także obniżanie się udziału wpływów pochodzących z lokali użytkowych. Skutkiem obniżania się udziału środków własnych występować będzie konieczność wyższego dotowania zasobów przez budżet gminy oraz stałe zwiększanie się udziału środków dodatków mieszkaniowych w pokryciu kosztów gminnej gospodarki mieszkaniowej (tabela 23).

## **B. Podsumowanie i wnioski**

Struktura źródeł pokrycia kosztów utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu w latach 2009 – 2013 jest pochodną wielu czynników, do których przede wszystkim zaliczyć trzeba :

- realizowaną w praktyce politykę czynszową, wynikającą z decyzji podejmowanych na szczeblu lokalnym,
- przyjętą politykę prywatyzacyjną lokali komunalnych, odnoszącą się zarówno do lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych,
- możliwości finansowych budżetu lokalnego, skutkujących wysokością dopłat do bieżącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- obowiązujących kryteriów przyznawania dodatków mieszkaniowych.

Jedną z podstawowych zasad efektywnej gospodarki jest bieżąca kontrola i optymalizacja jednostkowych kosztów utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych, zarówno w odniesieniu do kosztów eksploatacji, jak i kosztów ich technicznego utrzymania.

Źródłem finansowania wydatków inwestycyjnych, dotyczących gminnej gospodarki mieszkaniowej, będą przede wszystkim środki pochodzące z budżetu miasta Żagania. Nie można jednak wykluczyć finansowania tej działalności przy pomocy środków zewnętrznych, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

## VIII. INNE DZIAŁANIA

Zmiany w polityce mieszkaniowej państwa spowodowały przeniesienie na gminy obowiązek rozwiązywania problemów mieszkaniowych najuboższych grup ludności. Dotyczy to w szczególności udziału środków budżetów lokalnych w pokryciu wydatków dodatków mieszkaniowych. Tymczasem istniejąca sytuacja finansowa większości samorządów lokalnych powoduje, że wykonanie tych zadań może być utrudnione, szczególnie w dłuższym okresie czasu.

Od 2004 r. wypłata dodatków mieszkaniowych stała się zadaniem własnym samorządów lokalnych. Oznacza to, że w wyniku zlikwidowania dotacji z budżetu państwa na ten cel, gminy ponoszą wszystkie wydatki związane z wypłatą dodatków mieszkaniowych. W sytuacji możliwych problemów finansowych sektora publicznego, może to oznaczać ograniczenie systemu istniejącej pomocy poprzez podjęcie uchwały o obniżeniu wskaźnika decydującego o wysokości wypłacanych dodatków mieszkaniowych (ustawowe 70%).

Z prowadzonych badań wynika, że największy udział wypłaconych dodatków występuje w miastach od 20 do 50 tys. mieszkańców, w których dodatki te otrzymuje więcej niż 10% ogółu gospodarstw domowych. Równocześnie utrzymuje się tendencja najwyższego udziału korzystających z dodatków wśród najemców lokali komunalnych. Oznacza to, że użytkownicy tych mieszkań są przeciętnie mniej zamożni od użytkowników lokali w innych formach zasobów mieszkaniowych. Istotne wydaje się, żeby przyjmowane rozwiązania na szczeblu lokalnym nie wymagały nadmiernego zwiększania wydatków gmin na dodatki mieszkaniowe.

Głównym celem wypracowania nowych rozwiązań w systemie dopłat do bieżącego utrzymania lokali mieszkalnych powinna być maksymalna racjonalizacja wydatków gmin na wypłaty dodatków mieszkaniowych. W szczególności chodzi o uszczelnienie istniejącego systemu oraz zwiększenie roli dodatków mieszkaniowych w zapewnieniu godziwych warunków życia oraz warunków zamieszkiwania gospodarstwom domowym o najniższych dochodach. Należy zatem systematycznie korzystać z prawa do przeprowadzenia badania wywiadu środowiskowego, weryfikując prawdziwość danych zawartych w przedstawianych wnioskach o przyznanie dodatków mieszkaniowych.

Bardzo istotną sprawą jest informowanie na bieżąco społeczności lokalnej o podejmowanych decyzjach przez władze miasta w zakresie gminnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Przygotowanie i realizowanie na bieżąco wszelkich działań informacyjnych powinno zwiększyć zakres świadomości społeczności lokalnej w zakresie założeń przyjętej i prowadzonej w praktyce polityki mieszkaniowej w odniesieniu do gminnych zasobów mieszkaniowych.

Program informacyjny dla Żagania na lata 2009 – 2013 powinien zatem kontynuować wcześniejsze działania, które w szczególności powinny dotyczyć :

- informowania mieszkańców miasta o głównych założeniach przyjętych programów oraz możliwych wariantach ich realizacji,
- przedstawienia podejmowanych przez władze miasta inicjatyw w zakresie kreowania polityki mieszkaniowej, uwzględniającej w możliwym do realizacji stopniu istniejące potrzeby i preferencje społeczne,
- pokazania istniejących aktualnie możliwości gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o szczególnie niskich dochodach.

Dalsza realizacja programu informacyjnego na szczeblu miasta pozwoli osiągnąć wymierne korzyści poprzez :

- lepiej poinformowani obywatele będą bardziej rozumieć społeczne, ekonomiczne oraz organizacyjne przesłanki gminnej polityki mieszkaniowej, zakładającej kompleksową poprawę warunków mieszkaniowych społeczności lokalnej, a także skorzystają z bardziej dostępnych możliwości wyrażania swoich potrzeb i oczekiwań w odniesieniu do dziedziny mieszkalnictwa,
- poznanie i zrozumienie lokalnych preferencji mieszkaniowych pozwoli władzom miasta optymalizować działania w celu jak najlepszego zaspokojenia istniejących potrzeb mieszkaniowych, a uzyskane informacje będą szczególnie użyteczne dla zarządców i administratorów mieszkaniowych, mogących w ten sposób bardziej dostosowywać swoje działania do potrzeb lokalnego rynku,
- prowadzony monitoring wdrażania programów związanych z mieszkalnictwem pozwoli władzom miasta bardziej efektywnie wykorzystywać własne zasoby mieszkaniowe, w celu lepszego zaspokojenia lokalnych potrzeb mieszkaniowych.

Program informacyjny powinien być koordynowany przez odpowiednie wydziały urzędu miasta. Główny ciężar realizacji programu spoczywać jednak będzie na gminnych jednostkach gospodarki mieszkaniowej (ZGM i TBS), które posiadają najlepszy bieżący kontakt z użytkownikami lokali. Oznacza to, że koszty związane z realizacją programu informacyjnego powinny być stosunkowo niewielkie, natomiast uzyskane efekty relatywnie wysokie. Można twierdzić, że potencjalne korzyści wynikające z publicznego zrozumienia i zwiększonego udziału obywateli w zaspokajaniu ich własnych potrzeb mieszkaniowych będą nie do przecenienia, szczególnie w odniesieniu do dłuższego horyzontu czasowego.

Zgodnie z prowadzoną polityką przez władze miasta Żagania, wolne ostatnie lokale w budynkach komunalnych oraz niektóre lokale w bardzo złym stanie technicznym sprzedawane są w drodze przetargu. Także niektóre kamienice, budynki niemieszkalne oraz wolne lokale mieszkalne i użytkowe, położone na parterze w centrum miasta, wyznaczone są do sprzedaży przetargowej. O wyznaczeniu lokalu lub budynku do sprzedaży decyduje

Burmistrz, biorąc pod uwagę szacunkowe koszty wykonania remontu oraz przewidywaną cenę uzyskaną w przetargu. W ostatnich trzech latach w drodze przetargu sprzedano 10 lokali mieszkalnych i jedną kamienicę w centrum miasta. Na najbliższe lata planowana jest sprzedaż kolejnych 10 lokali i dwóch kamienic.

W odniesieniu do niezbędnego zakresu zamian lokali związanego z remontami budynków i lokali należy przyjąć, że będzie to zakres minimalny nie przekraczający kilkunastu lokali w skali roku. Większe zmiany w tym względzie mogą być efektem ewentualnego przemieszczania się rodzin z mieszkań komunalnych do mieszkań TBS budowanych na potrzeby gminy.

## **WNIOSKI KOŃCOWE**

Przedstawiony w niniejszym opracowaniu wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Żagań o statusie miejskim, w wielu swych elementach jest kontynuacją działań zapoczątkowanych w latach 2004 – 2008. Podobnie jak w poprzednim okresie, musi być traktowany jako materiał strategiczny w zakresie wytyczania kierunków rozwoju gminnej gospodarki mieszkaniowej w Żaganiu na lata 2009 – 2013.

Większość przedstawionych programów została opracowana w układzie trzywariantowym : maksymalnym, średnim i minimalnym. Należy podkreślić, że każdy z tych wariantów ma swoje zalety, ale również posiada wady. Rolą władz gminy jest w każdym z programów wybranie wariantu optymalnego, biorąc pod uwagę zarówno istniejące lokalne uwarunkowania, jak również wynikające z niego korzyści dla społeczności miasta.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy powinien być postrzegany jako jeden z najważniejszych elementów strategii rozwoju mieszkalnictwa w Żaganiu. Oznacza to, że ma być długookresowy, aktualny i skuteczny. Z tego względu szczególne znaczenie będzie miało ustalenie głównych celów, priorytetów i mechanizmów wdrożeniowych w zakresie gminnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Formalna akceptacja wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy przez władze lokalne będzie przebiegać na dwóch płaszczyznach :

- ogólnej – gdzie przyjęte uchwałą rady cele i kierunki staną się podstawą opracowania planu operacyjnego,
- szczegółowej – gdzie uchwałą rady przyjmie się plan operacyjny, którego realizacja finansowa i rzeczowa ustalana będzie każdorazowo w przyjmowanych przez radę uchwałach budżetowych.

Ze względu na roczny cykl budżetowy, plan operacyjny powinien być corocznie aktualizowany i uchwalany przez radę. Jego bieżąca aktualizacja stanowić będzie jednocześnie ocenę aktualności przyjętego programu.

Uważne przyglądanie się postępom w realizacji założonych celów, powinno pozwolić na dokonywanie niezbędnych korekt. Istotnym czynnikiem będzie monitoring postępów wprowadzania w życie programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Wobec zmieniających się zarówno warunków ogólnych, jak i w lokalnym systemie mieszkaniowym, możliwe będzie wprowadzanie na bieżąco ewentualnych poprawek czy uzupełnień do przyjętych wcześniej przez władze miasta programów gminnej polityki mieszkaniowej.